

LES
HABITATIONS OUVRIÈRES
EN BELGIQUE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue le Samedi 31 Mai 1913, à 3 heures

PAR

RAOUL MANGOT

Président : M. R. JAY, professeur.

Suffragants { MM. Fernand FAURE, *professeur.*
CAPITANT, *professeur.*

LIBRAIRIE

DE LA SOCIÉTÉ DU

RECUEIL SIREY

22, rue Soufflot, PARIS, 5^e Arrond.

L. LAROSE & L. TENIN, Directeurs

1913

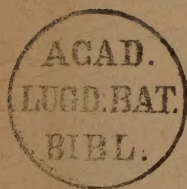
THÈSE
POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LES
HABITATIONS OUVRIÈRES
EN BELGIQUE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue le Samedi 31 Mai 1913, à 3 heures



PAR

RAOUL MANGOT

Président : M. R. JAY, professeur.

Suffragants { MM. Fernand FAURE, *professeur.*
CAPITANT, *professeur.*

LIBRAIRIE

DE LA SOCIÉTÉ DU

RECUEIL SIREY

22, rue Soufflot, PARIS, 5^e Arrond.

L. LAROSE & L. TENIN, Directeurs

1913

INTRODUCTION

LA QUESTION DE L'HABITATION OUVRIÈRE

L'importance sociale du logement n'est plus à démontrer ; il nous suffira donc de la rappeler brièvement au seuil de l'étude que nous entreprenons.

Depuis la hutte des premiers âges jusqu'à la maison moderne la plus confortable, le logement de l'homme n'est pas seulement un abri qui protège son corps contre les intempéries de la nature, il est encore le berceau de la famille et, selon l'expression de Georges Picot, « le signe visible de son unité (1). » La maison est le lieu où l'enfant est né, où l'aïeul est mort, où se conserve le souvenir des joies et des douleurs communes. « C'est là, dit M. Jules Siegfried, que se forme le lien permanent qui relie les générations (2). »

(1) Rapport sur les habitations ouvrières à l'exposition universelle de Paris, 1889.

(2) Exposé des motifs de la proposition de loi relative aux habi-

L'importance du logement est donc à la fois d'ordre physique et d'ordre moral.

La *maison individuelle*, c'est-à-dire celle qui n'abrite qu'une seule famille, paraît être la forme naturelle de l'habitation et, aujourd'hui encore, le paysan possède, en général, un foyer indépendant.

Mais le développement de la grande industrie et l'accroissement incessant des agglomérations urbaines ont donné naissance au problème du logement insalubre et surpeuplé. Chacun voulant habiter le plus près possible du lieu où l'appellent ses affaires, il se produit dans nos cités un véritable entassement humain. La demande faisant hausser les prix, le terrain atteint une valeur telle que l'employer à l'habitation d'une seule famille devient un luxe qui n'est accessible qu'aux plus riches. « On prend l'habitude de superposer plusieurs habitations sous un seul toit qui les couvre toutes (1). » C'est la *maison collective*.

Pour ne point s'éloigner de son travail, l'ouvrier se résigne à vivre dans un taudis ; s'il n'y a pas de logement disponible, il loue une chambre ; s'il n'y a point de chambre, il accepte un cabinet, une mansarde, parfois même une cave ! Il devient la proie du logeur qui exploite ses besoins.

Plus la ville est grande, plus le mal est profond. Les

tations ouvrières déposée le 5 mars 1892 sur le bureau de la Chambre française des Députés.

(1) Georges Picot, *op. cit.*

bouges qui abritent la dernière classe du peuple à New-York, à Londres, à Paris et à Berlin sont tristement célèbres, et nous verrons qu'à Bruxelles l'habitation du pauvre n'est pas sensiblement meilleure que dans les grandes capitales. C'est partout la même saleté, la même puanteur, le même amoncellement de débris de toute nature, le même mépris des lois les plus élémentaires de l'hygiène. Partout, ce ne sont que corridors obscurs, escaliers vermoulus, fenêtres sans vitres, latrines infectes.....

On imagine aisément les funestes conséquences hygiéniques de cet état de choses. Dans un tel milieu, la résistance vitale de l'occupant diminue de jour en jour et sa santé subit des atteintes répétées auxquelles il succombe souvent. Dans les quartiers ouvriers la mortalité infantile est considérable ; les maladies les plus graves sévissent sans trêve ; les ravages de la diphtérie, de la fièvre typhoïde et surtout de la tuberculose sont effrayants. Les « cités » rebutantes que décrivent les enquêtes furent toujours les champs de prédilection des épidémies : que de fois elles y ont enlevé en quelques jours d'abondantes et funèbres moissons ! Et quand la maladie a dévasté les rues populeuses, elle se répand dans toute la ville sans épargner les hôtels les plus somptueux.

Au point de vue moral, la situation est peut-être pire encore. On ne se représente pas sans peine ce qu'est la vie de quatre, cinq ou six personnes réunies dans une seule chambre (1) « avec l'homme ivre, avec les enfants

(1) Georges Picot a pu voir, dans le faubourg du Temple, qua-

malades qui pleurent, avec la femme qui accouche, avec le cadavre qui gît avant d'être emporté (1). » Une telle promiscuité est fréquemment la cause première de la débauche et du vice précoces ; le moindre des maux qu'elle entraîne est l'absence de pudeur et de dignité. « Il est difficile, dit M. Charles Gide, d'imaginer quel degré de dégoût ces conditions d'existence peuvent représenter pour une créature qui n'a pas perdu toute honte et, ce qui est pis encore, quel degré de dégradation elles supposent pour celles, beaucoup plus nombreuses, qui sont arrivées à s'en accommoder et à n'en plus souffrir (2). »

*
* *

On ne saurait prendre connaissance des enquêtes sur le logement du pauvre dans les grandes villes, sans reconnaître l'urgence de l'intervention des pouvoirs publics en cette matière (3). Dans les principaux pays d'Europe, le législateur a senti la nécessité de prêter son

torze êtres humains appartenant à trois générations d'une seule famille entassés dans une même pièce.

(1) Ch. Gide, *Économie sociale*, p. 194.

(2) Ch. Gide, *op. cit.*, p. 195.

(3) L'enquête française de 1906 sur l'habitation ouvrière a donné lieu à des constatations navrantes. C'est ainsi que la ville de Bordeaux compte 743 logements d'une pièce sans fenêtre. A Fougères il n'y a que 49 water-closets pour 6.423 logements, soit moins de 4 %. A Concarneau, sur 1.932 logements, il y en a 1.264 qui se composent d'une seule pièce.

concours à l'œuvre de l'habitation salubre et à bon marché.

C'est ainsi qu'ont été votées, en France, les lois du 30 novembre 1894 et du 12 avril 1906 sur les habitations à bon marché et celle du 10 avril 1908 (1) sur la petite propriété. Plus récemment, les lois du 12 juillet 1909 sur le bien de famille insaisissable et du 19 mars 1910 sur le crédit individuel à long terme, ont complété cette législation. Tout dernièrement, enfin, les lois du 23 décembre 1912 et du 21 mars 1913 sont venues remanier et élargir les lois du 12 avril 1906 et du 10 avril 1908.

Néanmoins, le problème ne paraît pas résolu et il semble même que la question du logement prenne actuellement, dans notre pays, une acuité qu'elle ne connaissait pas encore.

Nous avons pensé que, dans ces conditions, il pourrait être particulièrement intéressant de demander à la Belgique les enseignements d'une expérience déjà longue en matière d'habitations ouvrières.

(1) Modifiée par la loi du 8 avril 1910 (art. 116) et par la loi du 26 février 1912.

CHAPITRE PREMIER

HISTORIQUE

§ I. — LA LÉGISLATION ANTÉRIEURE A LA LOI DU 9 AOÛT 1889

Dans les Pays-Bas, comme dans les autres contrées d'Europe, l'importance sociale du mauvais logement ne paraît pas avoir été aperçue au cours des derniers siècles. On cherche vainement, dans les recueils d'édits et d'ordonnances, une disposition relative à cette question et les chartes des corporations qui réglementent jusqu'à la vie privée des compagnons sont muettes en ce qui touche la salubrité où le confort de leurs habitations.

Quand une épidémie se déclarait, les autorités publiques multipliaient les mesures de protection. Cette prophylaxie était d'ailleurs bien primitive et se bornait, en général, aux choses purement extérieures. Ceux qui, ayant chez eux des malades, se mêlaient au reste du peuple ou négligeaient d'arborer un signe distinctif sur leur maison, étaient accusés de propager le fléau et punis avec une extrême sévérité.

Toutefois, des ordonnances telles que celles qui furent prises, le 20 février 1707, pour Namur, et le 2 octobre 1708, pour Mons, exigèrent que chaque année un certain nombre de maisons de bois fussent démolies et reconstruites en pierre. Pour arriver à ce résultat « Sa Majesté autorisait les mayeur et échevins de la dite ville (Namur) de secourir les propriétaires de telle somme qu'ils trouveraient convenir, et d'employer à cet effet jusques à 1.000 florins par an. » Mais ces édits avaient surtout pour but d'éviter la propagation des incendies en faisant disparaître les habitations les plus inflammables.

Dans un grand nombre de lettres patentes délivrées à des manufacturiers en vue de la création d'usines (papeteries, verreries, fabriques de porcelaine, etc.) on trouve une clause accordant aux ouvriers de l'entreprise l'exemption de certains impôts et la dispense de loger les gens de guerre (1). Pas plus que les précédentes ces dispositions n'étaient inspirées par le souci d'améliorer le logement des classes laborieuses ; elles n'avaient d'autre but que de favoriser le développement de la grande industrie.

Cependant, un édit du 8 juillet 1707 mérite une mention spéciale. Il s'exprime ainsi : « Sa Majesté étant informée qu'il y a plusieurs maisons délabrées, et du terrain vague à Charleroi, et de la nécessité d'y construire des habitations, tant *pour le peuple* que pour les garnisons, ordonne,

(1) Mélot, Rapport à la Chambre des Représentants, p. 2, session 1888-1889, n° 183.

par la présente, à tous bourgeois et propriétaires des maisons qui sont délabrées ou pas encore entièrement achevées, d'y faire travailler incessamment, pour les mettre en état de perfection, et, à ceux qui ont du terrain propre à y bâtir, de le faire pareillement sans aucun délai. » Il semble bien cette fois que le législateur se soit efforcé de provoquer la construction d'habitations populaires.

La France révolutionnaire, dont les lois furent appliquées à la Belgique à la suite des conquêtes de la Convention (1), ne se préoccupa point du logement de l'ouvrier, mais elle posa le principe des pouvoirs que les municipalités belges exercent aujourd'hui encore en matière d'hygiène.

L'article 50 de la loi du 14 décembre 1789 dispose, en effet, que « les fonctions propres au pouvoir municipal, sous la surveillance et l'inspection des assemblées administratives, sont : de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité des rues, lieux et édifices publics. »

L'article 3 du titre XI de la loi des 16-24 août 1790 porte que les corps municipaux devront surveiller « tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui

(1) Bataille de Fleurus (26 juin 1794). La création des départements belges remonte au 14 fructidor an III (31 août 1795), mais la réunion de la Belgique à la France n'a pu être considérée comme définitive qu'après le traité de Lunéville (9 février 1801).

comprend le nettoyage, l'illumination, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des bâtiments qui puisse nuire par sa chute, et celle de rien jeter qui puisse blesser ou endommager les passants, ou causer des exhalaisons nuisibles. »

Enfin, l'article 46 du titre I de la loi des 19-22 juillet 1791 donne aux municipalités le droit de prendre des arrêtés lorsqu'il s'agit :

« 1° d'ordonner les précautions locales sur les objets confiés à leur vigilance par les articles 3 et 4 du titre XI du décret du 16 août sur l'organisation judiciaire ;

« 2° de publier de nouveau les lois et règlements de police ou de rappeler les citoyens à leur observation. »

Les conseils communaux belges ont tiré de ces textes le pouvoir de fixer par des règlements tout ce qui concerne la salubrité intérieure et extérieure des habitations. L'autorité que la Cour de cassation leur reconnaît en cette matière est en quelque sorte absolue : en ce qui touche la construction, l'hygiène et la salubrité des maisons, ils peuvent édicter toutes les prescriptions qu'ils jugent utiles. Ils ont la faculté de subordonner l'autorisation de bâtir en bordure de la rue et même en arrière de l'alignement à telles conditions qui leur paraissent convenables. Quant au bourgmestre, il peut interdire l'usage d'une maison insalubre et faire évacuer les logements pour lesquels les mesures d'assainissement prescrites n'auraient pas été

exécutées (1). Néanmoins, il faut reconnaître que malgré l'étendue de leurs pouvoirs les communes restèrent, en général, assez inactives. C'est que « les autorités élues, dit M. Sœnens (2), reculent parfois devant l'impopularité qu'entraînent des mesures de police même lorsqu'elles sont parfaitement justifiées (3). »

Sous la domination hollandaise, la loi du 28 juin 1822 exempta de la contribution personnelle les maisons d'une valeur locative inférieure à un certain taux ; puis, en vertu d'une loi du 28 mars 1828, les habitations ouvrières furent exonérées de l'impôt foncier pendant huit années.

Mais c'est seulement au cours du règne de Léopold I^{er} que le mauvais état des logements populaires commença d'émouvoir l'opinion publique. Une enquête ordonnée sur la proposition de M. Nothomb, par arrêté royal du 7 septembre 1843, provoqua des révélations navrantes (4).

Voici un extrait du compte rendu de l'enquête relative à la ville de Bruxelles : « Le plus souvent l'ouvrier ne possède, pour lui et sa famille, qu'une seule pièce, qui

(1) Bernaert, *Exposé des motifs de la loi du 9 août 1889*, p. 2 (Ch. des Repr., session 1887-1888, n° 137) et *Annales parlementaires*, Ch. des Repr., 3 juillet 1889, p. 1536, col. 1.

(2) *Les habitations ouvrières en Belgique*, n° 129.

(3) L'échec des lois françaises du 13 avril 1850 sur les logements insalubres et du 15 février 1902 sur la santé publique a-t-il une autre cause ?

(4) C'est à peu près à la même époque (1840) qu'en France le Dr Villermé publiait son célèbre rapport intitulé : *Tableau physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de soie, de laine et de coton*.

sert à tous les besoins du ménage; cette pièce, fréquemment trop exigüe pour le nombre de personnes dont se compose la famille, se trouve à l'étage ou au rez-de-chaussée; au rez-de-chaussée, elle est presque toujours carrelée, froide, et présente souvent des murs ruisselants d'humidité; à l'étage, elle est ordinairement planchée, plus chaude et plus sèche; mais dans l'un et l'autre cas, on n'y respire qu'un air profondément altéré dans sa composition, et par les diverses opérations qui s'exécutent dans le ménage, et par la présence même des personnes qui y vivent et par l'emploi des lampes fumantes, et par l'usage d'appareils ou de moyens défectueux de chauffage, et disons le, par la malpropreté dans laquelle croupissent un grand nombre de familles de la classe ouvrière.....

« Dans la plupart de ces familles, une couple de lits, garnis d'un mauvais matelas, servent au couchage de tous les membres de la famille, composée quelquefois de cinq à six personnes de tout âge et de tout sexe. Et cependant ces familles là ne sont pas encore les plus pauvres, les plus misérables ! C'est du sybaritisme, en comparaison de ce qui existe chez un grand nombre de familles ouvrières, qui n'ont, pour reposer leurs membres fatigués par le travail, qu'un affreux grabat, qu'une espèce de large bac contenant une méchante paille, sur laquelle s'étendent pêle-mêle, père et mère, garçons et filles, qui la tête au chevet, qui la tête au pied du lit, et n'ayant pour se garantir du froid qu'une sale et grossière couverture souvent en lambeaux. »

La Société de médecine de Gand signalait comme particulièrement insalubre l'enclos de Batavia, sorte de cité ouvrière aujourd'hui disparue, qui comprenait 117 habitations occupées par 585 personnes. On y comptait six latrines et deux pompes pour toute la population !

Ces constatations désolantes eurent dans tout le pays un retentissement douloureux. A l'ouverture de la session parlementaire qui suivit leur publication, le discours du trône refléta les préoccupations généreuses du pays : « Le sort des classes pauvres, dit Léopold I^{er}, fait l'objet de ma constante sollicitude (1). » Mais bientôt la révolution française de 1848 et les bouleversements dont l'Europe fut alors le théâtre s'emparèrent de l'attention publique et détournèrent les esprits de la question des logements ouvriers.

Cependant, on rencontre, dans la période qui suit, des circulaires ministérielles qui témoignent encore de la sollicitude du Gouvernement pour ce grave sujet, mais aucune intervention législative ne se produisit jusqu'à la discussion de la loi du 1^{er} juillet 1858 (2) sur l'assainissement des villes et l'expropriation par zone.

Cette loi avait été conçue dans un esprit favorable à la classe ouvrière, mais son application laissa beaucoup à désirer. Dans son rapport, approuvé par la troisième section

(1) Cité par Mélot, Rapport, p. 4.

2) Complétée par une loi du 15 novembre 1867 sur l'amélioration et l'embellissement des villes.

de la Commission du Travail instituée en 1886 (1), M. le sénateur Lammens s'exprime ainsi :

« Quelle est aujourd'hui la conséquence la plus certaine de l'expropriation par zone? C'est que les populations ouvrières sont chassées du cœur de nos anciennes cités et vont se réfugier dans de lointains faubourgs, où elles trouvent des abris parfois plus misérables encore que ceux que l'on a démolis sous prétexte d'hygiène. Et ces nouveaux quartiers ouvriers, par leur isolement, leur étendue, leur froide monotonie, deviennent de plus en plus semblables aux ergastula des antiques cités païennes, habités par des esclaves et par la lie de la population..... Or, tout système qui a pour résultat de faire prévaloir cet axiome « la ville aux riches et aux bourgeois ; les faubourgs aux pauvres et aux ouvriers » est faux, dangereux, anti-social. »

En dehors de cette législation, une loi du 12 juin 1861 accorda l'anonymat et tous les avantages qui en découlent à une société constituée à Verviers, en vue de la construction, de l'achat, de la vente ou de la location de maisons ouvrières. La loi du 20 juin 1867 étendit ce principe à toute société constituée dans le même but (2), et, en outre, exonéra pendant huit ans, de toute taxe provin-

(1) V. *infra*.

(2) Antérieurement à la loi du 18 mai 1873, relative aux sociétés commerciales, les sociétés anonymes étaient soumises, en Belgique, au régime de l'autorisation, comme elles le furent en France, de 1807 à 1867 (art. 37, C. com.).

ciale ou communale sur le revenu, les constructions édifiées par ces sociétés.

Entre temps, la loi du 12 avril 1862 avait stipulé que les droits d'enregistrement et de transcription : 1° des actes entre vifs au profit de Sociétés ayant pour objet la construction d'habitations ouvrières ; 2° des actes portant vente de maisons par ces sociétés à des ouvriers, pourraient être acquittés en dix termes annuels.

Enfin, la loi du 5 juillet 1871 qui réduisit le temps d'exemption de l'impôt foncier dont bénéficiaient les constructions neuves ne fut pas appliquée aux habitations édifiées par des sociétés et destinées aux classes laborieuses.

§ 2. — RÉSULTATS OBTENUS

Tel était, avant la loi du 9 août 1889, l'état sommairement esquissé de la législation belge sur les logements d'ouvriers. Voyons maintenant quels résultats avaient été obtenus.

De bonne heure quelques particuliers avaient pris de généreuses initiatives, et l'on cite en Belgique, non sans fierté, les cinq cents maisons ouvrières construites à Hornu, dès 1810, par M. de Gorge-Legrand.

En 1836, la Société anonyme de Marcinelle et Couillet entreprit la construction, à Couillet, à Marcinelle et à Châtelineau, de maisons individuelles qu'elle loua, pour

des prix modérés, à ses ouvriers. Chaque semaine, un employé de la société visitait les maisons pour s'assurer qu'elles étaient tenues avec propreté. Les rixes entre locataires étaient punies d'une amende de 20 francs pour la première fois et de l'expulsion en cas de récidive; ces amendes profitaient à une caisse instituée en faveur des blessés. Les débits de boissons étaient absolument proscrits des maisons de la société. Les loyers variaient de 8 à 13 francs par mois. La société prenait à sa charge les contributions foncières et, en outre, faisait, chaque année, badigeonner l'extérieur des maisons et blanchir l'intérieur.

Les ouvriers qui désiraient devenir propriétaires d'une maison devaient verser comptant le cinquième du prix de revient. Les quatre autres cinquièmes ainsi que les intérêts (à 4 %) des sommes restant dues étaient payées par annuités au moyen de retenues faites chaque quinzaine sur les salaires. A côté de ces maisons, la société avait installé des crèches, une école ménagère, un hôpital, etc... (1)

En 1838, la Société de charbonnage de Bois du Luc commença de louer à ses ouvriers des demeures salubres moyennant 60 à 114 francs par an.

Vers 1869, M. Remy mit en pratique à Wychmael, près de Louvain, un système qui combinait l'épargne et la

(1) *Les institutions ouvrières de la Société anonyme de Marcinelle et Couillet*, p. 23 et s.

construction de maisons à bon marché; il obtint d'excellents résultats puisqu'en 1889 les trois quarts des 700 ouvriers employés dans ses usines étaient propriétaires de leur maison ou en voie de le devenir (1).

A la même époque, la Société de Mariémont avait élevé 589 maisons isolées, comprenant un rez-de-chaussée et un étage; elles avaient coûté en moyenne 3.000 francs, et le loyer perçu était de 7 fr. 50 par mois, soit 90 fr. par an (2).

De 1881 à 1889, M. Hoyaux avait construit aux environs de Mons 86 maisons avec jardins qu'il louait à raison de 4 % du prix de revient. Citons encore M. de Naeyer qui avait fait bâtir 94 maisons d'un modèle très satisfaisant et pour lesquelles le locataire payait un loyer de 3 % (3).

D'autre part, certains établissements de bienfaisance avaient consacré une partie de leurs ressources à fournir aux travailleurs des logements où l'air et la lumière circulaient en abondance et où les mœurs n'avaient pas à souffrir d'une promiscuité excessive.

Dès 1859, le bureau de bienfaisance de Nivelles avait

(1) *Annales parlementaires*, Ch. des Repr., séance du 3 juillet 1889, p. 1530, col. 2.

(2) Georges Picot, *Rapport sur les habitations ouvrières* (Exposition universelle de Paris, 1889).

(3) Cette énumération ne prétend pas être complète; nous n'entendons donner que des exemples. On pourrait aisément citer d'autres initiatives prises par des particuliers et des industriels: celles de la Société de la Vieille Montagne et de la Société du Bleyberg, notamment.

construit douze maisons avec jardins, qu'il louait à raison de 4 % du prix de revient. Le locataire devait y ajouter, pour devenir propriétaire, un versement mensuel de 4 francs à la Caisse d'épargne.

Le bureau de bienfaisance d'Anvers ne s'occupa que de construire et de louer ; il ne chercha point à rendre l'ouvrier propriétaire, mais il fut le premier qui consacra des sommes importantes à transformer la demeure du pauvre. En 1889, il possédait 3.500.000 francs d'immeubles. Chaque maison avait un jardin, et le prix variait entre 4 et 5 francs par semaine, tandis que, dans le reste de la ville, il était d'environ 6 francs pour des logements comparables. L'ensemble des constructions était complété par une garderie d'enfants (1).

De 1869 à 1882, le bureau de Wavre construisit cinquante maisons ouvrières. Le loyer, qui ne dépassait pas celui des habitations analogues de la ville, comprenait l'intérêt à 4 % du capital engagé et une prime qui en assurait l'amortissement en vingt années (2).

A Mons, le bureau de bienfaisance avait élevé cinquante maisons qu'il louait à des indigents pour 130 francs par an, alors qu'au prix habituel elles auraient été payées 250 francs environ. Néanmoins le bureau retirait de ses capitaux un intérêt presque commercial (3).

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1891, p. 409 et s.

(2) Georges Picot, *op. cit.*

(3) *Idem.*

Enfin, il existait en Belgique huit Sociétés constituées en vue de la construction de maisons ouvrières. Sept d'entre elles avaient adopté la forme anonyme ; la plus importante, « L'Immobilière bruxelloise », avait un capital de 5 millions de francs. En 1885, ces sept Sociétés avaient construit 1.069 maisons, qui abritaient 8.547 personnes (1).

La huitième société, « L'Immobilière namuroise », fondée en 1877, était la première en date des sociétés coopératives d'habitations ouvrières constituées en Europe. En 1889, elle possédait dix maisons (2).

Dans l'ensemble, ces sociétés avaient consacré une somme de plus de 8 millions de francs à l'achat de terrains et à la construction d'habitations ouvrières.

§ 3. — INSUFFISANCE DE CES RÉSULTATS

Les événements ont prouvé que ces résultats étaient insuffisants. Vers 1884 les rivalités politiques devinrent extrêmement vives : les libéraux furent mis en échec et le parti catholique conquist la majorité à la Chambre des Représentants et au Sénat (3). En vain les libéraux se

(1) Ces chiffres sont extraits de *l'Enquête sur les habitations ouvrières faite en 1886 par le Conseil supérieur d'hygiène publique de Belgique* (1^{er} fascicule, p. 29 et s.).

(2) Georges Picot, *op. cit.*

(3) A la suite des élections législatives du 40 juin 1884 qui lui avaient donné la majorité à la Chambre, le parti catholique fit

relevèrent-ils par des succès partiels : ils ne purent reprendre le Gouvernement et la lutte se poursuivit dans des manifestations tumultueuses dont les grandes villes furent le théâtre. La question si épineuse du travail, plus douloureuse en Belgique qu'ailleurs, à cause des nombreux charbonnages, vint compliquer les querelles politiques : les ouvriers mineurs du bassin de Charleroi, Tournai, Mons, commencèrent en 1885 une série de grèves qui amenèrent des troubles, des incendies et des échauffourées sanglantes. Ces grèves s'interrompaient, recommençaient, puis s'étendaient, excitant les esprits et multipliant les conflits.

Afin de mettre un terme à ces déplorables événements et d'en éviter le retour, le Gouvernement, par un arrêté du 15 avril 1886, institua une Commission d'enquête sur les conditions du travail et le Ministre de l'Intérieur chargea le Conseil supérieur d'hygiène publique d'étudier l'état des habitations ouvrières, dans les villes et dans les centres industriels aussi bien que dans les campagnes.

« Nous devons le constater, disait M. Bernaert (1), cette double enquête de la Commission du travail et du Conseil supérieur d'hygiène a mis au jour l'état déplorable des logements occupés par un grand nombre d'ouvriers, par le plus grand nombre peut-être. Des centaines, des milliers d'habitations peuvent être considérées comme absolument

dissoudre le Sénat par le roi. Le renouvellement de la haute assemblée fut défavorable aux libéraux.

(1) *Exposé des motifs de la loi du 9 août 1889*, p. 2.

insalubres. Beaucoup ne sont plus susceptibles d'assainissement et la santé, la vie même des familles qui les occupent, sont en péril. Les prescriptions les plus indispensables de l'hygiène y sont méconnues ; les règlements de salubrité font défaut ou ne reçoivent qu'une application incomplète. »

C'est ainsi que le président du Comité de salubrité de Nylen (province d'Anvers) signale une maison où vivent le père, la mère et huit enfants. « Cette habitation, dit-il, se compose d'une chambre unique, d'un grenier et d'une cave. On y tient un estaminet. De plus, le père et les deux fils aînés sont bouchers à l'occasion. Leur unique chambre sert alors de tuerie, quand ils n'abattent pas leurs bêtes à l'extérieur, sur la chaussée, en laissant le sang et les détritux des animaux s'écouler sur la voie publique et former une boue infecte, dégageant des miasmes pestilentiels (1). »

A Leuze, dans le Hainaut, la Commission médicale cite comme particulièrement insalubres les constructions du Coron Walter, « qui sont de véritables taudis, sombres, humides et sans air, où se trouvent resserrées, dans deux pièces étroites, six, huit et jusque neuf personnes, dont deux lits, l'un pour les hommes, l'autre pour les femmes sont l'unique refuge nocturne... Un seul water-closet sert à tous les ménages et la malpropreté en est constante (2). »

(1) *Conseil supérieur d'hygiène publique. Habitations ouvrières*, 2^e fascicule, p. 98.

(2) *Idem*, p. 171.

A Liège, d'après le Dr Ch. Palante, « les ouvriers mariés ne disposent généralement que d'une chambre exiguë, imparfaitement éclairée et ventilée, qui doit servir à la fois de cuisine, de buanderie, de chambre à coucher pour tout le ménage, composé souvent de quatre à six personnes, et enfin d'atelier au père de famille quand il exerce son métier chez lui. Parfois, dans une chambre qui serait à peine assez spacieuse pour une seule famille, on trouve deux ménages complets, qui y vivent en contact continu, sans autre séparation qu'une ligne tracée sur le plancher (1). »

Les renseignements très précis que donne M. Palante, établissent, en outre, que les dimensions de ces logements sont rarement en rapports convenable avec le nombre des personnes qui les occupent. Lorsque les chambres sont habitées par un ou deux locataires seulement, la capacité par tête varie de 16 à 32 mètres cubes, mais c'est là un cas exceptionnel; les chambres qui abritent des familles ne donnent en moyenne que 6 à 7 mètres cubes, et il en est qui descendent à 3, à 2,5 et même à 2 mètres cubes par personne.

Dans le même ordre d'idées, le Dr Romiée signale à Grace-Berleur un taudis de 15 mètres cubes qui sert de dortoir à huit personnes (2).

A Bruxelles, dit la Commission médicale de Brabant,

(1) *Conseil supérieur d'hygiène publique. Habitations ouvrières*, 2^e fascicule, p. 193.

(2) *Idem*, p. 200.

« les ouvriers de la campagne venant travailler dans l'agglomération y séjournent toute la semaine et logent dans des garnis infects où les lits se touchent, où ils changent chaque nuit de compagnons de couche, où les vices les plus honteux se rencontrent, où se contractent les affections de la peau, la gale, etc..., et les affections zymotiques, la fièvre typhoïde, etc... Le samedi soir, ils retournent dans leur famille (1). »

MM. Lagasse et de Quéker citent une famille de Bruxelles, habitant une seule chambre et comprenant le père, la mère, quatre jeunes filles et quatre jeunes gens issus de différents lits. Et ils ajoutent : « Nous sommes allés voir cette famille ; il n'y avait dans la chambre qu'un seul lit à l'usage des parents. Les huit autres personnes, dont la plus jeune à 17 ans et le plus âgé 29, couchaient sur un immense sac à paille qu'on remisait le jour dans quelque coin de la chambre. Le résultat était le suivant : trois des quatre jeunes filles se trouvaient en état de grossesse. Les deux plus jeunes interpellées désignaient sans le moindre scrupule ni la moindre honte leur second frère par alliance, un nommé Jef, comme l'auteur d'une situation qu'il ne leur était plus possible de cacher. Jef interpellé à son tour s'en défendit tout d'abord, mais il finit par avouer comme on se reconnaît coupable de quelque plaisanterie. Il essaya cependant de dégager sa responsabilité en invoquant la grossesse de la troisième demi-sœur con-

(1) *Conseil supérieur d'hygiène publique. Habitations ouvrières*, 2^e fascicule, p. 108.

tractée aussi — il le jurait — sous le toit paternel ; il en voulait charger un de ses autres frères ! Tout cela se disait avec un tel cynisme qu'il faut avoir entendu la conversation pour le croire (1). »

L'enquête faite en 1890 par le Comité de patronage de Bruxelles sur l'état des logements ouvriers dans la capitale constate que sur 19.284 familles ouvrières, 9.364 habitent une seule pièce ; parmi ces dernières, il en est 2.186 qui logent dans une mansarde et 200 dans une cave. Dans 1.511 familles il y a plus de 5 personnes logées dans une seule pièce ; dans 2.895 familles, garçons et filles couchent dans la même chambre et dans 406 familles ils couchent dans le même lit (2).

Il nous paraît superflu de multiplier les citations de cette nature, car elles seraient toutes semblables dans leur désolante monotonie. Celles qui précèdent suffisent, croyons-nous, pour faire comprendre que les habitants de ces hideux taudis ne puissent trouver le bonheur à leur foyer et qu'ils aillent au-dehors chercher les plaisirs troublants qui les démoralisent.

Toutefois, nous signalerons encore une remarque de la Commission médicale du Brabant. C'est que souvent les ouvriers doivent imputer à leur propre faute l'état déplorable de leurs demeures : « Rien, dit le rapporteur, n'est négligé (dans les maisons modernes) au point de vue de

(1) Lagasse et de Quéker, *Enquête sur les habitations ouvrières*, Bruxelles, 1890, p. 8.

(2) *Idem*, p. 24.

la santé de l'ouvrier ; mais trop souvent cette sollicitude reste sans effets ; elle est impuissante en présence de l'indolence, de la mauvaise éducation, du mauvais gré des habitants qui prennent avidement possession de ces demeures. Cette pauvre maison bâtie dans de bonnes conditions, à peine habitée, voit son corridor, ses murs, ses escaliers convertis d'une couche immonde de saleté. Ses égoûts sont ouverts en maints endroits ; ses latrines obstruées n'ont plus de coupe-air ; sa pompe est hors de service ; le robinet laisse couler en pure perte l'eau de la ville ; le pavement de la cour est défoncé et couvert d'immondices. Rien ne reste de ce qui fait le bien-être et la santé (1). » .

*
* *

La troisième section de la Commission du Travail et le Conseil supérieur d'hygiène publique résumèrent leurs conclusions dans une série de vœux qui tendaient notamment à ce que des mesures législatives fussent prises en vue : de favoriser les sociétés qui avaient pour objet la construction, la vente et la location de maisons ouvrières ;

(1) *Conseil supérieur d'hygiène publique, Habitations ouvrières*, 2^e fascicule, p. 107. — Tous ceux qui se sont occupés de la question du logement à bon marché ont fait les mêmes constatations décourageantes. Cf. notamment, pour la France, L. Ferrand, *L'habitation à bon marché*, p. 28 et 49. L'auteur a vu, dans une cité, une grille dont toutes les pointes (il y en avait 200) avaient été brisées à coups de marteau par l'enfant d'un locataire. — Le journal *Le Matin* du 22 février 1912 cite un galetas de la rue de l'Hôtel de Ville, à Paris, où un locataire tuberculeux crache sur le mur « pour se distraire. »

de faire bénéficier de larges immunités fiscales les maisons vendues à des ouvriers ; d'encourager les administrations charitables à consacrer une partie de leurs capitaux à la construction d'habitations à bon marché, etc.

Le gouvernement, s'inspirant de ces vœux, déposa le 28 mars 1888, sur le bureau de la Chambre des Représentants, un projet de loi relatif aux habitations ouvrières et à l'institution de Comités de patronages. Ce projet, précédé d'un exposé des motifs de M. Bernaert, alors ministre des Finances, fit l'objet d'un rapport de M. Mélot, au nom de la Section centrale (1) (28 mai 1889). Il fut adopté par la Chambre le 18 juillet, par le Sénat du 8 août, et devint la loi du 9 août 1889. Depuis, cette loi a été successivement modifiée le 30 juillet 1892, le 18 juillet 1893 et le 16 août 1897.

Son économie générale peut être sommairement indiquée sous les trois chefs suivants :

1° Des Comités de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance sont créés. Ils sont chargés notamment de la construction d'habitations salubres, ainsi que la location ou la vente de ces habitations aux ouvriers ;

2° La Caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts destinés à l'achat ou à la construction de maisons

(1) La section centrale est composée des rapporteurs des six sections (commissions). Elle est présidée par le président ou par le vice-président de la Chambre.

ouvrières. En outre, elle peut traiter des opérations d'assurance sur la vie pour garantir le remboursement des avances consenties ;

3° D'importantes réductions fiscales sont accordées aux sociétés et aux ouvriers qui achètent ou construisent des habitations ou qui empruntent des capitaux dans ce but.

CHAPITRE II

LES COMITÉS DE PATRONAGE

L'institution de Comités de patronage spécialement chargés de favoriser la construction d'habitations ouvrières est une des dispositions essentielles de la loi du 9 août 1889. « Ces Comités, disait M. Bernaert au Sénat, concentreront entre leurs mains le soin des intérêts matériels et moraux des ouvriers ; ils auront à s'occuper de la maison, de l'hygiène, de la propreté, de l'ordre, de l'épargne, de la prévoyance, de la solidarité, de tout ce qui peut agrandir et ennoblir l'existence des classes laborieuses (1). » Toutefois, il est à remarquer que l'utilité de cette création fut très vivement contestée à la Chambre des Représentants et au Sénat. Pour certains membres du Parlement, les Comités de patronage, insuffisamment armés, étaient voués à l'impuissance ; pour d'autres, ils n'étaient qu'un rouage politique, qu'une arme électorale mise entre les mains du Gouvernement (2). L'expérience a montré que ces critiques étaient mal fondées.

(1) Sénat, 8 août 1889. *Annales parlementaires*, p. 523, col. 1.

(2) Cf. notamment les discours prononcés à la Chambre par

Les Comités ont reçu de la loi le nom de « Comités de patronage » (art. 1^{er}, al. 5), mais, dans la pratique, et en vue d'éviter toute confusion avec d'autres organismes ou avec des associations privées, ils prennent d'ordinaire la dénomination plus complète de « Comité (ou Comité officiel) de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance », en faisant suivre ce titre de l'indication de leur ressort.

On s'accorde, en Belgique, pour reconnaître aux Comités de patronage le caractère d'établissements publics. Cette opinion est basée notamment sur l'article 2 de la loi qui leur confère la capacité d'accepter des dons et des legs mobiliers en vue de la distribution de prix d'ordre, de propriété et d'épargne (1).

MM. Wæste (2 juillet), Saintelette (3 juillet), Giroul (4 juillet), De Kerchove de Denterghem (5 juillet), et au Sénat par M. Montefiore Levi (7 août 1889).

(1) En ce sens, *Pandectes Belges*, V^e Établissements publics, n^o 64, et Velghe, *Recueil*, 2^e éd., p. 33 en note. — En droit français, le caractère juridique des Comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale institués en exécution de l'article 1^{er} de la loi du 12 avril 1906 est incertain. D'une manière générale, la doctrine incline à considérer ces Comités comme des établissements publics (Cf. Ducrocq, *Droit administratif*, t. VI, p. 558; Strauss et Baulez, *Habitations à bon marché*, p. 77). Toutefois, quelques auteurs les classent parmi les établissements d'utilité publique (Cf. notamment, Hauriou, *Précis de droit administratif*, 6^e éd., p. 277 en note). En fait, la comptabilité des Comités de patronage n'est pas soumise aux règles de la comptabilité publique, contrairement à ce qui a lieu pour les établissements publics.

§ 1. — ORGANISATION DES COMITÉS

La loi de 1889 (art. 1^{er}, dernier §) prévoit que le mode de fonctionnement des Comités, ainsi que leurs relations avec le Gouvernement, les administrations provinciales et communales et les commissions médicales, seront réglés par arrêté royal. C'est en exécution de cette disposition qu'a été promulgué le règlement organique du 9 octobre 1895 qui a reproduit celui du 7 juillet 1894 en y apportant les modifications rendues nécessaires par suite de la création du Ministère de l'Industrie et du Travail (1).

L'article 1^{er} de la loi dispose qu'il sera établi, dans chaque arrondissement administratif, un ou plusieurs Comités de patronage. D'après ce texte, s'il doit exister au moins un Comité dans chaque arrondissement, il peut y en avoir un plus grand nombre; on peut créer, par exemple, des Comités de canton ou de commune : tels sont le Comité des cantons de Fontaine-l'Évêque et de Seneffe, celui de la ville de Liège et des communes limitrophes. Mais ces Comités doivent être institués de telle façon que toute partie du territoire soit comprise

(1) L'institution et le fonctionnement des Comités de patronage constituent l'objet de l'un des services de l'Office du Travail. D'autre part, le Ministère de l'Intérieur (Service de la santé et de l'hygiène publique) a dans ses attributions l'application de la loi du 9 août 1889 en tant qu'elle a pour objet l'hygiène des habitations ouvrières (V. notamment l'art. 16, al. 3 de l'arrêté du 9 octobre 1895).

dans la circonscription de l'un d'eux. La loi n'a pas voulu décider d'une manière uniforme et invariable quelle serait la circonscription des Comités; elle a laissé au Gouvernement le soin d'apprécier l'étendue du ressort qu'il convient d'attribuer à chacun d'eux suivant les besoins locaux. Le Roi est guidé dans l'exercice de cette mission par l'avis de la Députation permanente du Conseil provincial (1) (Arrêté du 9 octobre 1895, art. 1^{er}) (2). Il y avait, en 1910, cinquante-six Comités de patronage institués en Belgique (3).

Les Comités de patronage sont composés de cinq membres au moins et de dix-huit membres au plus, nommés pour trois ans, de la manière suivante : trois à dix membres sont désignés par la Députation permanente, deux à huit par le Gouvernement. L'arrêté d'institution détermine donc le nombre des membres suivant l'étendue de la circonscription des Comités, suivant l'importance des agglomérations ouvrières qui s'y trouvent, suivant l'état des habitations, etc.

La loi de 1889 et le Règlement organique de 1895

(1) La Députation permanente se compose de six membres élus par le Conseil provincial; elle est comparable, dans une certaine mesure, à notre Commission départementale.

(2) Ces dispositions ont été, pour ainsi dire, copiées par le législateur français de 1906.

(3) D'après Dubois et Van Melle, *Les habitations ouvrières en Belgique*, p. 7. — En France, on compte actuellement 115 Comités de patronage des habitations à bon marché. Dans ce chiffre sont compris les trois Comités algériens (V. Rapport Strauss, Sénat, 1912, n° 352, p. 5).

laissent toute liberté à la Députation permanente et au Gouvernement pour le choix des membres des Comités de patronage. Il est cependant nécessaire d'assurer à ces collèges une certaine unité et d'y faire entrer des personnes compétentes en matière d'hygiène, d'habitations et de sociétés, telles que médecins, architectes et juriconsultes. Il convient en outre que les principaux intéressés — nous entendons les ouvriers — puissent y être représentés (1).

Les principes qui doivent présider au choix des membres ont été exposés dans la circulaire adressée le 15 octobre 1889 par le Ministre de l'Agriculture aux Gouverneurs de provinces.

Les Comités de patronage ont la faculté de nommer des correspondants dans l'étendue de leur ressort (Arrêté royal du 9 octobre 1895, art. 2). Ces membres correspondants peuvent être groupés en sous-comités, avec mission de travailler, sous la direction du Comité, à tout ou partie des attributions confiées à ce dernier (2).

En principe, le mandat des membres des Comités de patronage est gratuit. Toutefois, certaines indemnités peuvent être allouées sous forme de jetons de présence et de remboursement de frais de déplacement. Des jetons de présence peuvent, en vertu de l'article 3 de l'arrêté de

(1) Voir à ce sujet le discours de M. Bernaert à la séance de la Chambre du 9 juillet 1889 (*Annales parlementaires*, p. 1585, col. 1).

(2) Déclaration de M. le Ministre de Bruyn au Sénat, le 24 mars 1891 (*Annales parlementaires*, p. 237).

1895, être attribués au secrétaire et aux membres ouvriers dans la limite des ressources des Comités, mais l'instruction ministérielle du 24 décembre 1902, décide que le taux des jetons ne peut, en aucun cas, dépasser la somme de 5 francs par séance. En pratique ces indemnités paraissent être évaluées d'une manière modérée; c'est ainsi que dans l'important Comité des communes ouest de l'agglomération bruxelloise (Anderlecht, Molenbeek, Saint-Jean, etc.), le jeton de présence des membres ouvriers est fixé à 3 francs par séance. Celui du secrétaire est fixé à 5 francs (1). D'après M. de Royer de Dour (2), l'indemnité que reçoivent les secrétaires des Comités n'excéderait pas, en moyenne, 100 francs par an.

Les membres n'habitant pas le lieu de réunion et ceux qui sont envoyés en mission dans le ressort du Comité peuvent être remboursés de leurs frais de déplacement. Le taux de ces frais et leur mode de calcul sont déterminés par un arrêté royal du 18 avril 1905.

Chaque Comité choisit dans son sein un président, un ou deux vice-présidents et un trésorier. Le secrétaire est désigné par la députation permanente indifféremment parmi les membres nommés par le Gouvernement ou parmi ceux nommés par elle (Arrêté de 1895, art. 2 et 4).

Le président fixe la date des réunions du Comité,

(1) Soenens, *op. cit.*, n° 83.

(2) « La législation belge relative aux habitations ouvrières », *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1892, p. 228.

reçoit la correspondance, règle l'ordre des délibérations, contresigne les reçus, ordonnance les dépenses et signe, avec le secrétaire, au nom du Comité, les extraits des délibérations et les avis ou certificats prévus par la loi (Arrêté de 1895, art. 8).

Le secrétaire tient la correspondance, rédige les procès-verbaux des séances et veille à la conservation des archives et du Comité.

Le trésorier donne quittance des recettes et paye sur mandats visés par le président. Il est responsable des fonds qu'il détient ; il en opère le placement et le retrait sur un ordre signé du président et du secrétaire. Il dresse, chaque année, le compte des recettes et des dépenses à soumettre à l'approbation du Comité dans sa séance du mois de janvier. Ce compte comprend deux parties : l'une relative aux dépenses de fonctionnement du Comité, l'autre concernant les prix d'ordre, de propreté et d'épargne. L'encaisse ne peut être supérieure à 300 francs ; l'excédent doit être déposé à la Caisse d'épargne ou employé suivant le mode déterminé par le Ministre de l'Industrie et du Travail (Arrêté de 1895, art. 11).

L'article 3 de la loi de 1889 et l'article 5 du Règlement organique reconnaissent aux Comités de patronage le droit de déléguer à certains de leurs membres le pouvoir de se mettre directement en rapport avec les administrations communales, avec l'autorité provinciale, avec la commission médicale ou avec le Gouvernement et de leur signaler telles mesures qu'ils jugent opportunes. Ni la loi,

ni le Règlement organique ne prévoient d'autres cas de délégation de pouvoirs : les auteurs belges en concluent que la délégation visée par l'article 3 de la loi est la seule permise (1).

Les Comités de patronage peuvent être divisés en sections. Dans ce cas, l'une des sections est spécialement chargée d'encourager le développement de l'épargne et de l'assurance, ainsi que des institutions de crédit, de secours mutuels et de retraite. Cette section remplace, avec un champ d'action plus étendu, les Comités de propagande pour les Sociétés de secours mutuels instituées par l'arrêté royal du 22 août 1887.

Les attributions spéciales, et, le cas échéant, le ressort de chaque section, sont fixés par le Ministre de l'Industrie et du Travail sur la proposition du Comité et après avis de la députation permanente (Loi de 1889, art. 1^{er} et arrêté de 1895, art. 6).

Bien que la loi prévoie, d'une manière générale, la possibilité de subdiviser les Comités en sections, il résulte des discussions parlementaires qu'il s'agit plutôt, dans l'espèce, d'une répartition d'attributions et qu'il ne saurait être question d'une division territoriale qu'à titre excep-

(1) Cf. notamment Soenens, *op. cit.*, n° 97. On admet, en Belgique, comme en France, que les délégations de compétence forment une exception et ne sont possibles que si une loi ou un règlement les permettent, et seulement dans la mesure et sous les conditions où ils les permettent (Pour le droit français, cf. Duguit, *Manuel de droit constitutionnel*, p. 443, et M. Block, *Dictionnaire de l'Administration française*, V° Compétence, n° 13)

tionnel seulement (1). Dans la pratique les Comités importants sont, en général, subdivisés en trois sections qui correspondent à la triple série d'attributions que leur confère l'article 1^{er} de la loi (2).

Les sections sont respectivement présidées par le président et le ou les vice-présidents du Comité. Le président et le secrétaire font, de droit, partie de toutes les sections. Les Comités comprenant trois sections peuvent nommer, auprès de chacune d'elles, un secrétaire-adjoint (Arrêté de 1895, art. 7).

Tout Comité doit, aux termes de l'article 12 du même arrêté, se réunir autant que possible au moins une fois par mois.

Les ressources des Comités de patronage se composent principalement des crédits qui sont mis à leur disposition par l'État, la province ou les communes en vue de leur fonctionnement. Les Comités doivent dresser, chaque année, un projet de budget qui est soumis à l'avis de la Députation permanente et à l'approbation du Ministre de

(1) Cf. Déclaration de M. Bernaert à la Ch. des repr., séance du 18 juillet 1889, *Annales parlementaires*, p. 1663, col. 2.

(2) En France, les Comités de patronage des habitations à bon marché ne sont pas divisés en sections, mais certains d'entre eux forment dans leur sein des commissions spéciales. Si un Comité paraît surchargé ou bien si son action semble insuffisante dans un ou deux arrondissements de sa circonscription, on y remédie en créant un nouveau Comité spécial à ce ou ces arrondissements. C'est ce qu'a fait, par exemple, le Décret du 12 juin 1912 qui a institué un Comité spécial pour les arrondissements de Boulogne et Saint-Omer (Pas-de-Calais).

l'Industrie et du Travail ; la province et le Gouvernement peuvent ainsi adopter ou réduire les propositions qui leur sont faites et fixer, en conséquence, le montant de leurs subsides.

Les Comités peuvent, en outre, recevoir des dons et legs mobiliers et des subsides des pouvoirs publics en vue de l'institution et de la distribution de prix d'ordre, de propreté et d'épargne (Loi de 1889, art. 2 et arrêté de 1895, art. 13). C'est d'ailleurs à cette seule fin que la loi leur permet de recevoir des libéralités. Leur capacité d'acquérir à titre gratuit est donc doublement limitée : d'abord quant à l'objet auquel peuvent être appliqués les dons et legs, ensuite quant à leur nature, puisqu'ils ne sauraient comporter d'immeubles. Cette interprétation est confirmée par l'article 9 de la loi qui énumère limitativement les établissements publics capables de recevoir des libéralités en vue de la construction de maisons ouvrières : les Comités de patronage ne figurent pas dans cette énumération.

Les Comités jouissent de la franchise postale pour toutes leurs communications, notamment avec les autorités publiques, les sociétés de secours mutuels, les sociétés d'habitations ouvrières (Arrêté de 1895, art. 21). Un arrêté royal du 15 février 1910 a réglé, sous forme de tableau, les franchises postales accordées aux Comités de patronages et aux Sociétés d'habitations ouvrières (1).

(1) La législation française sur les habitations à bon marché ne contient aucune disposition de cette nature.

§ 2. — ATTRIBUTIONS ET FONCTIONNEMENT DES COMITÉS

L'article 1^{er} de la loi du 9 août 1889 et l'article 15 de l'arrêté royal du 9 octobre 1895 déterminent, d'une manière générale, la mission des Comités de patronage.

Ils doivent, tout d'abord « favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers, soit au comptant, soit par annuités » (art. 1^{er}, litt. A). A cet effet, ils étudient et tâchent de faire adopter les combinaisons les plus propres à faciliter à l'ouvrier l'acquisition de son habitation. Ils aident à la formation de sociétés anonymes ou coopératives d'habitations ouvrières. Ils facilitent le travail des administrations publiques, des sociétés et des particuliers par l'examen des plans projetés et la communication de plans types dressés conformément aux indications du Conseil supérieur d'hygiène publique (Arrêté de 1895, art. 15).

Il est certain, comme le constate M. de Royer de Dour (1) qu'en ce qui concerne ce premier groupe d'attributions les Comités doivent intervenir surtout par voie d'initiative personnelle; leurs membres doivent susciter des efforts, tant parmi les ouvriers que parmi les personnes appartenant à la classe aisée; ils doivent éclairer les travailleurs par des entretiens, des publications et des

(1) « La législation belge relative aux habitations ouvrières » (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1892, p. 226).

conférences sur les combinaisons qui leur sont offertes et sur l'aide qu'ils peuvent trouver auprès de la Caisse générale d'épargne.

Toutefois, certains Comités ont organisé des concours de plans types d'habitations ouvrières. Citons notamment les initiatives intéressantes prises, dans cet ordre d'idées, par le Comité de l'arrondissement d'Anvers, par celui des cantons de Binche et de Merbes-le-Château (1).

Les Comités de patronage ont ensuite pour mission « d'étudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont tout spécialement établies » (Loi de 1889, art. 1^{er}, litt. B). Le règlement organique (art. 15) leur recommande d'exercer une surveillance permanente et générale sur les habitations ouvrières et les quartiers populaires, de recueillir des renseignements statistiques sur la situation des logements ouvriers et d'étudier les moyens propres à assainir ces quartiers.

La plupart des Comités ont répondu au vœu du législateur. Ils se sont livrés à de multiples enquêtes sur la

(1) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique sur les travaux des Comités de patronage en 1909*, p. 28 et 32, et en 1910, p. 25 et 28.

En France, les Comités de patronage des habitations à bon marché organisent assez souvent des concours d'architecture. Tels sont les concours ouverts par les Comités de Moulins, de Besançon, de Lyon, du Havre, du Pas-de-Calais, de la Seine (*Rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché pour 1910*, p. 63) et par ceux du Jura, du Haut-Rhin et de Rouen (*Rapport pour 1911*, p. 74).

situation des logements ouvriers au point de vue hygiénique et moral et les administrations publiques ont souvent trouvé, dans leurs rapports, des indications précieuses pour l'exécution des travaux d'hygiène reconnus nécessaires (1).

Nous avons signalé dans le chapitre précédent, la remarquable enquête qui fut faite en 1890 par le Comité de patronage de Bruxelles sur l'état des logements populaires dans la capitale ; ce Comité a continué son œuvre par des études approfondies sur certains quartiers de la ville. Il a terminé, en 1909, après sept années de labeur une nouvelle enquête qui a porté sur 3.006 maisons, comportant 12.159 chambres occupées par 26.319 habitants. Ces 3.006 maisons ont fait l'objet de monographies avec plans qui créent à chacune d'elle son cadastre hygiénique et social ; des notices détaillées sont consacrées aux 6.759 ménages qui les habitent (2). Les résultats de ces travaux dirigés par M. l'architecte Hellemans, ont déterminé l'administration communale à procéder à la démolition de quartiers entiers reconnus absolument insalubres. On y édifie, dès maintenant, des bâtiments à logements multiples réservés aux ouvriers (3).

De 1900 à 1909 le Comité de l'arrondissement de

(1) Dubois et Van Melle, *op. cit.*, p. 7.

(2) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique sur les travaux des Comités de patronage pendant l'année 1909*, p. 8.

(3) Dubois et Van Melle, *op. cit.*, p. 8 et *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique pour 1910*, p. 6.

Verviers a visité 1.271 maisons ouvrières. Il a récapitulé les renseignements recueillis au cours de cette enquête systématique dans onze tableaux qui permettent de se rendre compte rapidement de l'état général des habitations recensées (1).

Le Comité de la ville de Liège et des communes limitrophes poursuit, dans la commune d'Ans, une enquête qui figurera parmi les plus complètes qui aient été entreprises jusqu'à ce jour. Il a déjà visité 1.684 maisons sur 2.000 environ que compte la ville. Il a exploré, en outre, la majorité des garnis qui existent à Liège, et qui n'avaient jamais été soumis à un examen approfondi; ce travail a porté sur près de 200 maisons (2).

Au cours des années 1909 et 1910, le Comité de l'arrondissement de Roulers (Flandre occidentale) a visité 1.283 maisons réparties dans 39 communes et habitées par 6.441 personnes. Il a noté, dans chaque cas, les travaux d'amélioration nécessaires et les a signalés aux administrations communales pour qu'elles obligent les propriétaires à les exécuter (3).

Des enquêtes analogues ont été effectuées, pendant ces dernières années, par les Comités de Malines, de Bruges, d'Anvers, de Gand, de Dixmude, de Boussu, de Bastogne, d'Ypres, etc., et, dans la plupart des cas, les administrations

(1) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique*, 1909, p. 22.

(2) *Idem*, 1910, p. 19.

(3) *Idem*, 1909, p. 13 et 1910, p. 12.

publiques intéressées n'ont pas hésité à porter remède aux fâcheuses situations qui leur étaient décrites (1).

Rappelons enfin qu'à l'exposition de Bruxelles, en 1910, les Comités de Saint-Gilles et de Gand avaient réuni des vues photographiques d'habitations anciennes et nouvelles qui avaient fait l'objet de leurs enquêtes, établissant ainsi un contraste entre ce que pourrait être le logement de l'ouvrier et ce qu'il est dans certains quartiers. Ces vues étaient accompagnées de monographies sur la population recensée, sur sa natalité, sa morbidité et sa mortalité (2).

Les enquêtes relatives à la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses doivent, pour que leurs résultats soient aisément comparables, se faire, autant que possible, d'après un même programme. Afin de faciliter la tâche des Comités et d'obtenir l'uniformité nécessaire, le Ministère de l'Agriculture a fait dresser, sous forme de tableau, un questionnaire modèle qui a été adressé à tous les Comités de patronage (Circulaire du 3 octobre 1894).

L'article 15 de l'arrêté royal du 9 octobre 1895 invite les Comités à inspecter les habitations « du consentement de l'occupant. » Ce consentement est indispensable. « Par respect pour l'inviolabilité du domicile, dit l'exposé des

(1) Dubois et Van Melle, *op. cit.*, p. 8. — Il n'y a, en France, qu'un très petit nombre de Comités de patronage qui ait procédé à des enquêtes générales sur l'état sanitaire des maisons habitées par les classes laborieuses.

(2) *Bulletin (belge) des sociétés d'habitations ouvrières*, septembre 1910, p. 121.

motifs de la loi de 1889, on n'a pas cru devoir accorder aux Comités le droit de pénétrer dans les habitations malgré ceux qui les occupent. » En fait, l'expérience a démontré que les familles ouvrières se prêtaient volontiers à une inspection faite dans leur seul intérêt.

Il est à remarquer que les Comités de patronage n'ont aucun pouvoir d'exécution. A la suite de leurs enquêtes, ils proposent aux administrations communales les mesures à prendre, mais ces administrations restent seules juges de la suite qu'il convient de donner aux propositions des Comités. Cette interprétation ne saurait être mise en doute en présence du dernier alinéa de l'article 1^{er} de la loi qui dispose formellement que les Comités de patronage ne pourront porter atteinte aux attributions des administrations provinciales et communales en matière d'hygiène et de salubrité publique. Les travaux parlementaires sont d'ailleurs très nets à cet égard (1).

Les Comités de patronage ont souvent déploré que leurs avis et leurs remontrances soient dépourvus de toute sanction ; ils se sont plaints maintes fois de « l'inertie, de l'incurie et de l'inintelligence » des administrations communales, dont le concours leur est, en fait, indispensable pour mener leur mission à bonne fin (2). Mais ni le Gou-

(1) V. discours de M. Wæste, Ch. des Repr., session 1888-89, *Annales parlementaires*, p. 1521, et discours de M. Bernaert, p. 1536. Cf. également, De Royer de Dour, *loc. cit.*, p. 227, et Soenens, *op. cit.*, n^{os} 129 et s.

(2) V. notamment les plaintes formulées par les Comités de

vernement ni le Parlement ne paraissent disposés à prendre l'initiative d'un remaniement législatif qui aurait pour but de leur accorder certains pouvoirs d'exécution.

L'article 1^{er} (litt. C) de la loi du 9 août 1889 confie enfin aux Comités de patronage le soin « d'encourager le développement de l'épargne et de l'assurance, ainsi que des institutions de crédit ou de secours mutuels et de retraite. »

L'article 15 du règlement organique de 1895 ajoute que les Comités donneront, s'il y a lieu, leur avis à la Commission permanente des Sociétés mutualistes sur les demandes de reconnaissance légale introduites par lesdites Sociétés. En outre, l'arrêté royal du 30 décembre 1902 pris en exécution de la loi du 10 mai 1900 concernant les pensions de vieillesse, charge les Comités de patronage de statuer, en premier ressort, sur les demandes d'allocation du secours de 65 francs accordé par la loi précitée aux ouvriers et anciens ouvriers qui se trouvent dans le besoin et qui sont âgés d'au moins 65 ans (1).

Prix d'ordre et de propreté. — Nous avons déjà dit (2) que l'insalubrité a souvent pour cause le défaut d'entretien et de bonne tenue des maisons. A cet égard, il n'y a rien à faire sans le bon vouloir des habitants et c'est aux

Fontaine-L'Évêque et de Séneffe (*Rapport du Conseil supérieur d'hygiène, pour 1909*, p. 20), de Dixmude et de Roulers (*Rapport, 1910*, p. 11 et 12).

(1) Nous n'indiquons que pour mémoire cette partie de la mission des Comités qui sort du cadre de la présente étude.

(2) V. chap. I, § 3.

moyens de persuasion et d'encouragement qu'il faut surtout recourir. Dans cet ordre d'idées, le Conseil supérieur d'hygiène de Belgique avait proposé d'engager les communes à instituer des prix d'ordre et de propreté, et dès 1849, le Ministre de l'Intérieur s'était rallié à cet avis (1). Un assez grand nombre d'administrations communales instituèrent alors des distributions de récompenses, afin d'encourager les femmes d'ouvriers à faire régner l'ordre et la propreté dans leurs ménages. En provoquant l'émulation dans les familles, elles obtinrent de bons résultats ; néanmoins, ces institutions tombèrent assez rapidement en désuétude.

L'article 2 de la loi de 1889 les a fait revivre en donnant aux comités de patronage la mission d'instituer et de distribuer des prix d'ordre, de propreté et d'épargne. Ils peuvent recevoir à cet effet des dons et des legs mobiliers et des subsides des pouvoirs publics. L'acceptation des dons et legs est subordonnée à l'accomplissement des formalités imposées par les articles 910 et 937 du Code civil, c'est-à-dire à l'autorisation préalable donnée par décret impérial (aujourd'hui arrêté royal). Toutefois, on admet, en pratique, une exception pour les dons manuels qui sont acceptés librement par les Comités (2).

Un arrêté royal du 10 décembre 1900 a décidé que les Comités de patronage ont *seuls* qualité pour recevoir des

(1) Circulaire ministérielle du 4 décembre 1849.

(2) Sœnens, *op. cit.*, n^{os} 246 et 246 bis et Velghe, *Recueil*, 2^e éd. p. 33 en note.

libéralités en vue de l'institution et de la distribution de prix d'ordre et de propreté. Cet arrêté attribue au Comité de patronage de la circonscription le montant d'un legs fait au bureau de bienfaisance d'une commune ; il y met toutefois cette condition que le legs devra être appliqué à la distribution de prix entre les ménages ouvriers de ladite commune.

Les prix distribués par les Comités consistent d'ordinaire soit en sommes d'argent, soit en objets mobiliers ou en ustensiles de ménage, soit en effets d'habillement. Le choix des récompenses est à la discrétion des Comités, mais l'expérience a condamné les prix en espèces qui ont été remplacés presque partout par des livrets de la Caisse d'épargne frappés d'une clause interdisant tout remboursement avant une époque déterminée. La Caisse générale d'épargne et de retraite a également recommandé aux Comités d'affilier les lauréats ou leurs enfants à la Caisse des retraites dont les livrets sont délivrés avec les mêmes facilités que les livrets d'épargne. Enfin, un assez grand nombre de Comités décerne aux ménagères méritantes des diplômes et des médailles d'honneur.

Les récompenses ne sont accordées qu'à la suite d'enquêtes minutieuses et après plusieurs visites faites à l'improviste chez les concurrents. On utilise pour ce travail, le concours des administrations communales, des bureaux de bienfaisance et même de la police (1).

(1) Sœnens, *op. cit.*, n° 249.

Il importe de donner à la distribution des prix d'ordre et de propreté la plus large publicité possible afin que l'efficacité de ces concours ne soit pas restreinte aux quelques familles participantes, et qu'elle s'étende à toute la population ouvrière. Beaucoup de Comités l'ont compris et ont organisé, à l'occasion de la remise des récompenses, des fêtes auxquelles les membres de la famille royale et les plus hautes autorités ont fréquemment participé.

Parmi les Comités de patronage qui, au cours de ces dernières années, ont organisé des concours d'ordre et de propreté, nous citerons notamment le Comité de Bruxelles qui, en 1909, a décerné des récompenses à 150 ménages sur 232 qui s'étaient fait inscrire, le Comité de Tirlemont qui, dans la même année, a distribué pour 4.470 francs de primes et le Comité des cantons de Mons, Lens et Pâturages (est) qui a ouvert un concours réservé aux ménages occupant les maisons du Bureau de bienfaisance. Il est à remarquer que, depuis 1892, il y a eu chaque année, à Mons, grâce à des subsides alloués par la province et la ville, des concours d'ordre et de propreté institués successivement entre les ménages ouvriers des cinq sections de la ville. Le montant total des récompenses s'élevait, au 1^{er} janvier 1910, à 12.690 francs (1).

Des initiatives analogues ont été prises en 1910 par le Comité d'Anderlecht, Forest, Saint-Gilles, par celui de

(1) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique*, 1909, p. 60 et s.

Nivelles, par celui de Thielt et par celui des cantons de Boussu, Dour et Pâturages (1).

Avis et certificats. — L'article 3 de la loi du 9 août 1889 invite les Comités de patronage à signaler aux administrations communales ou provinciales, aux commissions médicales, ainsi qu'au Gouvernement, toutes les mesures qu'ils jugent opportunes. Ils émettent leur avis sur les questions qui leur sont soumises par ces autorités.

Les lois du 1^{er} juillet 1858 et du 15 novembre 1867 sur l'expropriation par zones disposent que l'arrêté royal qui autorise une opération de cette nature doit déterminer les conditions de la revente des terrains non occupés par les voies publiques. Nous avons vu que l'application de cette législation laissa beaucoup à désirer (2). En vue d'éviter le retour d'abus scandaleux, l'article 4 de la loi de 1889 a décidé que le Gouvernement, avant de décréter une expropriation par zones dans les quartiers spécialement habités par la classe ouvrière, prendrait obligatoirement l'avis du Comité de patronage de la circonscription sur les conditions à imposer au sujet de la revente des terrains expro-

(1) *Rapport du Conseil d'hygiène publique*, 1910, p. 59 et s. — En France, des concours de bonne tenue des habitations ont été organisés par 13 comités en 1910 et par 21 comités en 1911 (*Rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché*, 1910, p. 63 et 1911, p. 74). Il nous paraît regrettable que la plupart des comités français distribuent des prix en espèces au lieu de prix en nature comme le font les comités belges.

(2) V. *supra*, chap. I, § 1.

priés. Toutefois, il convient de remarquer que le Gouvernement n'est pas lié par l'avis du Comité. Afin de faciliter, en cette matière, le contrôle des Comités de patronage, le Ministre de l'Agriculture a décidé qu'une ampliation des arrêtés royaux autorisant les expropriations par zones leur serait adressée chaque fois qu'ils auraient été appelés à donner leur avis en exécution de l'article 4 de la loi. Au cours de l'année 1910, quatre comités ont été consultés dans ces conditions (1).

Les Comités de patronage sont encore appelés à donner leur avis sur toute demande d'emprunt adressée à la Caisse générale d'épargne en vue de la construction de maisons ouvrières, par les particuliers, les sociétés d'habitations ouvrières ou les communes (2).

Enfin, les Comités sont spécialement chargés de délivrer les certificats prévus par les articles 14 et 16 de la loi du 9 août 1889. Ces certificats sont nécessaires aux intéressés pour bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement et de transcription hypothécaire prévue par la loi (3).

Le tableau ci-dessous indique le nombre de certificats délivrés par les Comités en vue de faciliter aux ouvriers l'acquisition d'une maison (4).

(1) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique*, 1910, p. 56 et s.

(2) V. chap. III.

(3) V. chap. IV, sect. II.

(4) D'après Dubois et Van Melle, *op. cit.*, p. 8 et d'après les *Rapports du Conseil supérieur d'hygiène publique*.

De 1890 à la fin de 1903	115.138
En 1904	13.262
En 1905	13.144
En 1906	13.293
En 1907	13.912
En 1908	14.717
En 1909	13.524
En 1910	12.604

soit en 20 années près de 210.000 certificats (1).

Le Conseil supérieur d'hygiène publique n'a pas pu déterminer exactement la cause du fléchissement constaté en 1909 et en 1910. Il en est réduit aux suppositions; mais il estime que le renchérissement de la vie doit constituer un facteur important de cette dépression. Il signale, en outre, l'accroissement du prix des terrains et la diminution des salaires dans certaines professions (2).

Chaque année les Comités de patronage doivent adresser au Ministre de l'Intérieur et au Ministre de l'Industrie et du Travail le compte rendu de leurs travaux au cours de

(1) Le bénéfice des immunités fiscales prévues par l'article 9 de la loi française du 12 avril 1906 est subordonné, entre autres conditions, à la production d'un certificat de salubrité délivré par le comité de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale compétent. Voici, d'après les rapports annuels du Conseil supérieur des habitations à bon marché, le nombre des certificats délivrés au cours des trois dernières années :

en 1909.....	2.544	certificats
en 1910.....	3.281	—
en 1911.	4.844	—

(2) *Rapport*, 1910, p. 51 et 52.

l'année précédente. Ce rapport comprend notamment la composition du Comité, du bureau et des sections, le nombre des séances, la relation des diverses opérations effectuées par le Comité : délivrance de certificats, conférences, distribution de prix, visites de maisons ouvrières, etc. (loi de 1889, art. 3 et arrêté de 1895, art. 14). Ces comptes rendus constituent une enquête permanente d'une incontestable utilité, tant au point de vue de l'hygiène des habitations qu'en ce qui concerne les conditions de moralité dans lesquelles vivent les classes laborieuses. Une circulaire ministérielle du 28 décembre 1894 a tracé le plan détaillé des rapports annuels afin d'éviter la confusion et les lacunes qui avaient été signalées dans certains de ces documents.

Le Ministre de l'Intérieur communique les rapports des Comités au Conseil supérieur d'hygiène publique qui les analyse, les critique et les commente dans son rapport général. Chaque commune doit, aux termes de l'article 3 de la loi, recevoir copie du passage qui peut la concerner, mais le Conseil supérieur se plaint qu'en fait cette disposition reste souvent lettre morte. « La chose est regrettable, dit le rapport de 1909, car il n'est pas douteux qu'une administration communale attacherait bien plus d'importance à une observation, si elle lui était présentée par le Ministre, appuyé par le Conseil supérieur d'hygiène, que si elle est formulée par un simple Comité régional dépourvu de toute autorité (1). »

(1) *Rapport du Conseil supérieur*, 1909, p. 5.

Ce n'est pas, d'ailleurs, la seule critique que fasse le Conseil supérieur : « La lecture attentive des rapports des Comités, dit-il, révèle un sérieux défaut dans le fonctionnement de ces organismes : le manque d'unité et de direction dans leurs travaux ; tel Comité porte tous ses efforts, depuis nombre d'années, sur une ou deux questions déterminées, en laissant à l'arrière plan les autres points qui sont de sa compétence ; tel autre travaille dans une direction toute opposée et comprend sa mission de façon toute différente. Nul ne se préoccupe de les mettre d'accord, de coordonner leurs efforts, de leur assigner un but commun. C'est là, au point de vue général, une détestable méthode d'étude : cet éparpillement de toutes les bonnes volontés, cet isolement absolu d'un Comité par rapport à tous les autres diminue fatalement le rendement pratique de ces institutions (1). »

Plus regrettable encore est la négligence des Comités qui, au mépris de l'article 3 de la loi, se permettent de ne pas établir de rapport annuel (2).

Mais, ces quelques observations étant faites, il convient de reconnaître qu'en général, le Gouvernement belge n'a eu qu'à se féliciter du concours désintéressé que les Comités de patronage lui ont prêté. Par des conférences méthodiquement organisées dans les milieux ouvriers, industriels et agricoles, ils ont largement contribué à faire connaître l'économie et les avantages de la loi du 9 août

(1) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique, 1909, p. 3.*

(2) *Idem, 1910, p. 5.*

1889. « On peut affirmer, disent MM. Dubois et Van Melle, que c'est en grande partie à leur propagande incessante qu'est dû le succès de cette législation (1). »

(1) *Op. cit.*, p. 7.

CHAPITRE III

INTERVENTION DE LA CAISSE GÉNÉRALE D'ÉPARGNE ET DE RETRAITE EN FAVEUR DES HABITATIONS OUVRIÈRES

Quelques Caisses d'épargne s'étaient fondées dans l'ancien royaume des Pays-Bas peu de temps avant la Révolution de 1830, mais elles ne lui survécurent pas. D'autres Caisses, constituées dans la suite, éprouvèrent les plus grandes difficultés lorsqu'éclata la Révolution française de 1848. Elles ne furent sauvées que grâce à l'intervention du Gouvernement. Ces crises successives démontrèrent la mauvaise organisation des Caisses d'épargne.

D'ailleurs, le Gouvernement se rendit bientôt compte de la nécessité d'organiser diverses institutions de prévoyance d'une manière complète et systématique. Plusieurs commissions furent chargées d'étudier cet important problème. Le premier projet, présenté aux Chambres en 1849, concerne la Caisse de retraite : celle-ci fut instituée sous la garantie de l'État par la loi du 8 mai 1850. Les difficultés de ses débuts furent attribuées à des vices d'organisation,

et, dès 1836, il fut question de la réformer. En 1859, Frère-Orban, alors Ministre des Finances, déposa à la Chambre des Représentants un nouveau projet qui reçut la sanction royale le 16 mars 1865. Cette loi fondamentale créa la Caisse d'épargne et réunit les deux institutions sous le nom de Caisse générale d'épargne et de retraite.

La Caisse générale fonctionne sous la surveillance et la garantie de l'État, mais elle n'en est pas moins une institution autonome, gérée par un Conseil général, un Conseil d'administration et un Directeur général nommés par le Roi.

En vertu de la loi du 16 mars 1865, la Caisse générale ne devait avoir que deux sphères d'activité : l'organisation de l'épargne et la constitution des pensions de retraite, mais la législation sociale prit dans la suite de plus en plus d'extension et l'on n'hésita pas à confier à la Caisse générale toute une série de nouveaux services qui lui donnèrent le caractère d'une grande institution nationale de prévoyance destinée principalement aux classes laborieuses.

C'est ainsi qu'en 1884, la Caisse a été autorisée à avancer des capitaux aux agriculteurs par l'intermédiaire de comptoirs responsables. La loi du 21 juin 1894 lui permit, en outre, de faire des prêts aux sociétés coopératives de crédit agricole. C'est ainsi, également, que la Caisse générale a été chargée de l'application de la loi du 10 mai 1900 sur les pensions de vieillesse et que la loi du 24 décembre 1903 sur la réparation des dommages résul-

tant des accidents du travail a stipulé que cet établissement pourrait recevoir des capitaux destinés à constituer des rentes aux victimes ou ayant-droit des victimes de ces sortes d'accidents (1).

§ I. — AVANCES DE LA CAISSE GÉNÉRALE EN VUE
DE LA CONSTRUCTION OU DE L'ACHAT DE MAISONS OUVRIÈRES

La loi du 9 août 1889 a ouvert un champ nouveau à l'activité de la Caisse générale d'Épargne et de Retraite. Les attributions qu'elle lui confère ont pris une importance considérable qui ne peut manquer de s'accroître encore.

Les articles 5 et 6 de la loi ont autorisé la Caisse générale à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts destinés à l'achat ou à la construction de maisons ouvrières. En exécution de ces dispositions, le Conseil général de la Caisse a édicté, le 25 mars 1894 un arrêté qui détermine le taux et les conditions générales des prêts. Cet arrêté, approuvé par le Ministre des Finances le 31 mars 1894, a été modifié à différentes reprises, et notamment le 27 juillet 1899 et le 24 juin 1906.

La loi, remarquons-le bien, accorde une simple faculté

(1) Les indications qui précèdent sont empruntées à une publication officielle intitulée « *La Caisse générale d'Épargne et de Retraite et ses différents services*, » Bruxelles, 1910 p. 1 et s.

à la Caisse d'épargne, elle l'autorise à consentir des avances, *elle ne lui impose rien* (1).

Le Conseil d'administration de la Caisse statue, après avis du Comité de patronage compétent, sur toute demande de prêt qui lui est soumise. Il fixe les garanties à fournir par les emprunteurs et détermine la forme suivant laquelle chaque opération doit être réalisée (Arrêté du 25 mars 1891, art. 1^{er}). Les avances sont effectuées pour le compte de la Caisse d'épargne (art. 2).

L'avis du Comité de patronage porte surtout sur le caractère de l'habitation que l'emprunteur se propose d'acquérir ou de construire, sur le point de savoir s'il s'agit réellement d'une maison ouvrière. En ce qui concerne plus spécialement les avances sollicitées par des Sociétés d'habitations ouvrières, la Caisse engage les Comités à apprécier, dans leur ensemble, les opérations de ces sociétés en prenant notamment en considération : a) le genre des habitations et leur solidité ; b) la personnalité des débiteurs hypothécaires lorsqu'il s'agit de l'acquisition d'une maison antérieurement construite ; c) les conditions d'occupation des immeubles au point de vue de l'exclusion des débits de boissons (2).

(1) Cf. Bernaert, Chambre des Repr., séance du 3 juillet 1889. *Annales parlementaires*, p. 1538, col. 2. — Il en est de même en droit français ; aucun des établissements visés par les lois du 12 avril 1906 et du 10 avril 1908 n'est obligé de prêter en vue de la construction d'habitations à bon marché.

(2) Velghe, *Recueil de textes*, 2^e éd., p. 73, en note.

Au surplus, l'avis du Comité de patronage ne lie pas le Conseil d'administration de la Caisse générale d'épargne et de retraite.

La durée des avances est, dans chaque cas, fixée par le contrat passé entre la Caisse et l'emprunteur.

D'après l'article 4 de l'arrêté du 25 mars 1894, les prêts ne sont jamais faits directement aux ouvriers ; ils ne sont accordés que sous la garantie d'un intermédiaire agréé qui peut être un particulier ou une collectivité. Des considérations d'ordres divers militent en faveur de ce système. Une administration centrale ne se mettrait pas facilement et sans frais en rapport avec les ouvriers dans des localités éloignées les unes des autres ; il lui serait presque impossible d'opérer, dans le pays entier, les recettes mensuelles ou hebdomadaires des sommes à verser par les débiteurs, de prendre les mesures nécessaires pour obliger chacun d'eux à remplir exactement ses engagements, de surveiller les travaux, de s'assurer du bon emploi des fonds, etc.. De plus, si la Caisse générale s'occupait directement de la construction et de la vente des maisons, elle serait souvent obligée de poursuivre et d'exproprier les emprunteurs qui ne paieraient pas, alors qu'un intermédiaire local est à même d'apprécier les causes du retard, et peut, dans certains cas, accorder utilement un délai de grâce.

Enfin, on a estimé qu'en matière d'épargne surtout, l'excès de centralisation était plein de périls et qu'il y avait lieu de profiter de la mise en application de la loi du 9 août 1889 pour faire naître au sein des populations laborieuses

des groupements qui s'occuperaient de recueillir eux-mêmes les économies des ouvriers et de les appliquer avec l'aide de la Caisse générale, à accroître le nombre des travailleurs propriétaires de leur foyer (1).

Aux termes de l'arrêté de 1891 (art. 1, 5, 6 et 9) la Caisse peut effectuer des avances soit à des particuliers, soit à des sociétés anonymes ou coopératives, de crédit ou de construction, soit à des provinces, à des communes ou à des établissements publics empruntant sous la garantie des communes. On n'a pas voulu exclure l'intermédiaire individuel, par exemple, le patron qui se porterait caution pour son ouvrier. C'est un système inférieur à celui de l'intermédiaire collectif, notamment au point de vue de la sécurité de l'opération en cas de décès de la caution, mais à l'origine, il était nécessaire d'y avoir recours pour ne pas priver les ouvriers des avantages de la loi de 1889 dans les localités où il n'existait pas encore de société qui pût leur servir d'intermédiaire. Toutefois, les avances faites dans ces conditions n'ont eu qu'un caractère provisoire et, depuis que les sociétés d'habitations ouvrières se sont multipliées, la Caisse d'épargne ne fait plus d'opérations sous la caution d'intermédiaires personnels. Au 31 décembre 1911, il n'y avait plus, en cours d'amortissement, que deux

(1) Consulter, sur cette question, l'exposé des motifs de l'arrêté du 25 mars 1891 et la communication faite le 7 mai 1893 au IV^e Congrès des sociétés françaises de crédit populaire, par M. Mahillon, alors directeur de la Caisse générale d'Épargne et de Retraite de Belgique (*Bulletin de la société française des H. B. M.*, 1893, p. 210).

prêts de cette nature dont le solde s'élevait seulement à 1.346 fr. 98 (1).

Les demandes d'avances formées par les communes et par les établissements publics empruntant sous la garantie des communes, doivent, d'après l'article 9 de l'arrêté du 25 mars 1891, être appuyées d'une délibération approuvée par les autorités compétentes (2) et donnant pouvoir au Ministre des Finances de prélever les annuités de remboursement sur la quote-part revenant à la commune dans les fonds créés par les lois du 18 juillet 1860 et du 19 août 1889 (3). Il résulte des termes de l'article 9 susvisé que la caisse ne prête en réalité qu'aux communes. Si l'emprunt est réalisé par une commune pour permettre à un établissement de bienfaisance de construire des habitations ouvrières, la combinaison à adopter pour que la commune soit indemnisée des charges de ce service, doit être arrêtée de commun accord avec l'établissement public intéressé sans que la Caisse générale ait à intervenir (Circulaire ministérielle du 15 juin 1892).

Les avances consenties aux communes en vue de la construction d'habitations ouvrières se décomposent comme suit :

(1) *Compte rendu des opérations de la Caisse générale*, année 1911, p. 34.

(2) C'est-à-dire par le Roi ou par la Députation permanente selon les cas.

(3) La loi du 18 juillet 1860 a supprimé les octrois communaux et attribué de nouveaux revenus aux communes. La loi du 19 août 1889 a créé un fonds spécial au profit des communes.

Saint-Gilles	Frs.	986.500
Waterloo.		1.700
Courtrai		180.000
Saint-Josse-ten-Noode		186.000
Schaerbeek		478.500
Soit au total. . .		1.832.700

Au 31 décembre 1911, il restait dû sur ces prêts une somme de 1.761.341 fr. 81 (1).

Aucune province n'a reçu d'avance de la Caisse d'épargne en exécution de l'article 9 de l'arrêté de 1891.

Depuis la mise en vigueur de la loi du 9 août 1889, la Caisse a consenti dix prêts hypothécaires s'élevant ensemble à 1.308.000 francs pour construction de maisons ouvrières. Ces prêts ont été accordés soit à des sociétés indépendantes d'habitations ouvrières, soit à des sociétés qui n'avaient pas été constituées spécialement en vue de procurer des maisons aux classes laborieuses. Au 31 décembre 1911, il restait en cours six prêts de cette nature dont le total s'élevait à 1.217.366 fr. 65 (2).

Avances consenties aux sociétés agréées. — Les capitaux prêtés par la Caisse générale sont habituellement avancés à des sociétés de construction ou de crédit agréées qui servent d'intermédiaires entre la caisse et les ouvriers. La

(1) *Compte rendu des opérations de la Caisse générale*, année 1911, p. 31 et 32.

(2) *Idem*, p. 31.

Caisse ne connaît pas les clients des sociétés, elle n'exige même pas que les garanties hypothécaires qu'ils fournissent lui soient transmises (1). En revanche, des conditions spéciales sont imposées aux sociétés emprunteuses (2). Les prêts sont constatés par des actes sous seings privés (3).

En adoptant un régime aussi libéral, la Caisse d'Épargne a évité de nombreuses difficultés d'application; de plus, elle a exonéré les sociétés — et, partant, les ouvriers — de frais considérables. Du reste, c'est principalement cette marque de confiance qui justifie les obligations imposées aux sociétés qui sollicitent l'agrément.

Les articles 5 et 6 de l'arrêté du 25 mars 1891 déterminent l'étendue du concours financier de la Caisse. Il résulte des dispositions de l'article 5 que le Conseil d'administration est autorisé à avancer aux *sociétés anonymes de crédit* :

A. La moitié du capital souscrit et non versé par les actionnaires.

Soit, par exemple, une société qui se constitue au capital de 100.000 francs dont 50.000 francs versés (4). La

(1) Velghe, *Recueil*, 2^e éd., p. 66.

(2) Pour ce qui concerne les conditions d'agrément des Sociétés, voir *infra*, chap. V.

(3) On trouvera, dans le *Manuel des sociétés d'habitations ouvrières* publié par la Caisse générale (p. 56 et s.) des modèles de contrats d'avances passés entre la Caisse et les Sociétés.

(4) La loi belge du 18 mai 1873, article 29, autorise la constitution

Caisse d'épargne lui prête tout d'abord la moitié du capital restant à appeler, soit 25.000 francs ; elle considère qu'elle est couverte par la souscription des actionnaires. Toutefois, les actions souscrites par les hospices, les bureaux de bienfaisance et les communes n'entrent pas en ligne de compte parce que la Caisse ne pourrait pas, le cas échéant, obliger ces établissements à exécuter leurs engagements.

Mais ces avances, accordées en raison de la surface que présentent les actionnaires, sont subordonnées à certaines conditions. Indépendamment des obligations qui résultent pour elles de l'agrément, les sociétés qui désirent obtenir des prêts, en considération de leur capital, doivent :

1° Donner immédiatement avis, au Conseil d'administration de la Caisse générale, de tout versement qui serait annoncé sur des actions non libérées ;

2° Soumettre à l'approbation préalable du Conseil d'administration tout projet de transfert d'actions non libérées et d'augmentation du capital *alors même que cette augmentation aurait été prévue par les statuts* et laissée à l'initiative du Conseil d'administration de la société (1).

Ces opérations ont, en effet, pour résultat de modifier,

des sociétés anonymes après versement d'un dixième sur chaque action. Au début, la Caisse générale s'en tenait au minimum légal, mais depuis quelque temps, elle exige pour les nouvelles sociétés anonymes que chaque action soit libérée de moitié au moins.

(1) V. article 5, avant-dernier alinéa, de l'arrêté du 25 mars 1891, *Manuel des sociétés d'habitations ouvrières*, p. 4, et Velghe, *Recueil*, 2^e éd., p. 68 en note.

dans des proportions parfois notables, soit la garantie résultant de la solvabilité des actionnaires, soit la quotité des avances que la Caisse peut être appelée à consentir.

B. — Le Conseil d'administration peut encore avancer aux sociétés anonymes de crédit les $\frac{6}{10}$ de la valeur des immeubles hypothéqués à leur profit, lorsque les prêts aux particuliers sont consentis sans assurance sur la vie, et les $\frac{7}{10}$ de cette valeur lorsque les prêts sont consentis avec assurance.

La valeur prise en considération sur chaque prêt hypothécaire ne peut, en aucun cas, dépasser le solde du compte de l'emprunteur (Arrêté de 1891, art. 5, al. 7) (1).

Donc, chaque fois qu'une société accorde à un ouvrier un prêt de 5.000 francs, par exemple, sur un immeuble valant 6.000 francs, la Caisse d'épargne lui avance 3.600 francs, s'il n'est pas assuré sur la vie et 4.200 francs s'il est assuré. Il faut d'ailleurs que l'ouvrier ait reçu un prêt égal à cette avance. S'il n'a pas emprunté 4.200 francs, ou si, par suite du jeu naturel de l'amortissement, sa dette est tombée au-dessous de ce chiffre, la Caisse diminue le montant de son avance dans la même proportion.

Aux *Sociétés coopératives de crédit*, le Conseil d'administration est autorisé à faire des avances jusqu'à concurrence des quotités qui viennent d'être indiquées sous la lettre B (Arrêté de 1891, art. 5 et 6 cbnés).

Enfin, les *sociétés de construction*, anonymes ou coopéra-

(1) Modifié par l'arrêté du 21 juin 1906.

tives, peuvent obtenir les mêmes avances que les sociétés de crédit de forme correspondante, et, en outre, le Conseil d'administration est autorisé à leur prêter la moitié de la valeur des immeubles qui leur appartiennent (Arrêté de 1891, art 5) (1).

(1) Les auteurs de la loi française du 26 février 1912, qui a modifié la loi du 10 avril 1908 sur la petite propriété et les maisons à bon marché, se sont fortement inspirés de l'arrêté belge du 25 mars 1891. Voici, en effet, le nouvel article 5 de la loi de 1908 :

« Les sommes restant dues par une société de crédit immobilier ne pourront dépasser la somme calculée comme il suit :

1° La moitié du capital restant à appeler;

2° Le montant des rentes ou valeurs garanties par l'État, appartenant à la société et déposées à la Caisse des Dépôts et Consignations;

3° Les créances sur première hypothèque, jusqu'à concurrence des 6/10 au plus du prix d'achat ou de revient des immeubles affectés à leur garantie;

4° La réserve mathématique des polices d'assurances sur la vie pour lesquelles la société a fait l'avance des primes.

Toutefois, les créances hypothécaires pourront être comprises dans l'évaluation de la somme susvisée pour 7/10 du prix de revient des immeubles hypothéqués si la commune ou le département garantit le paiement des annuités correspondant à l'avance complémentaire d'un dixième que la société aura ainsi reçu de l'État.

. ».

L'ancien texte était beaucoup moins libéral : il limitait la faculté d'emprunt des sociétés de crédit immobilier au « chiffre obtenu en ajoutant au quadruple de la partie versée du capital social le montant de la partie non appelée. » Aussi dès le mois de décembre 1911, une société avait presque atteint la limite des prêts qu'elle pouvait obtenir (Doc. parlem. Ch. S. E. 1911 n° 1408, p. 5). Cette constatation prendra toute sa valeur quand on aura remarqué que la première société constituée en exécution de la loi de 1908 n'a été approuvée par le Ministre du travail que le 24 décembre 1908 et qu'au mois

Pour préciser l'étendue du pouvoir d'emprunt des sociétés, ou en d'autres termes, pour montrer d'une manière concrète, ce que produisent les différentes bases d'emprunt ci-dessus indiquées, reprenons l'exemple d'une société anonyme de crédit au capital de 100.000 francs sur lesquels 50.000 francs ont été versés. La Caisse d'épargne commence par prêter 25.000 francs en considération des 50.000 francs souscrits et non versés. Ces 25.000 francs ajoutés aux 50.000 francs que possède la Société, lui donnent, dès le lendemain de sa constitution, un capital utile de 75.000 francs. Avec ces 75.000 francs la société accorde des prêts sur des immeubles qui valent environ 83.000 francs pour la raison qu'une société ne peut prêter que les $\frac{9}{10}$ de la valeur de l'immeuble, le dixième complémentaire devant être avancé par l'ouvrier lui-même. Sur ces 83.000 francs d'immeubles, la Caisse pourra faire une nouvelle avance de $\frac{7}{10}$, c'est-à-dire de 58.000 francs; ces 58.000 francs, à leur tour, permettront à la société de faire de nouvelles opérations de prêts qui autoriseront la

d'avril 1911 il n'existait encore que huit sociétés de crédit immobilier approuvées (*Rapport du Conseil supérieur des H. B. M.* pour 1910, p. 47).

Quant à la loi du 12 avril 1906 sur les habitations à bon marché elle dispose simplement, dans son article 6, modifié par la loi du 23 décembre 1912, que « la Caisse des Dépôts et Consignations reste autorisée à employer, jusqu'à concurrence des deux cinquièmes, le fonds de réserve et de garantie des caisses d'épargne, en obligations négociables des sociétés de construction et de crédit. » Le montant des prêts qui peuvent être ainsi accordés aux sociétés n'est pas déterminé *à priori*.

Caisse d'épargne à consentir une nouvelle avance de 45.000 francs. Ces 45.000 francs seront affectés à des constructions nouvelles qui légitimeront une nouvelle avance, et ainsi de suite. Si l'on poursuit le calcul, on constate que la Caisse prêterait à cette société, qui n'a exigé que 50.000 francs de ses actionnaires, une somme totale de 276.000 francs, c'est-à-dire, plus de cinq fois le montant du capital versé (1).

Remarquons, au surplus, que les chiffres qui précèdent ne font état que des avances de la Caisse générale; dans la pratique, les ressources que les sociétés peuvent mettre en œuvre sont augmentées par les fonds de réserve et par les rentrées provenant de l'amortissement des prêts. Or, les réserves des sociétés d'habitations ouvrières sont déjà très importantes, et dépassent fréquemment le capital souscrit (2). Quant aux rentrées provenant des versements

(1) Cf. Velghe, « Formation et fonctionnement des sociétés d'habitations ouvrières », *Bulletin (belge) des sociétés d'habitations ouvrières*, mars 1912, p. 456.

Lorsque la Caisse d'épargne acceptait l'intermédiaire de sociétés qui avaient versé seulement 1/10 du capital souscrit, le total de ses avances pouvait atteindre 22 fois le montant du capital versé.

En France, depuis le vote de la loi du 26 février 1912, une société de crédit immobilier constituée au capital de 100.000 francs dont 25.000 versés pourra obtenir des avances, qui, au bout de 20 années, atteindront, d'après M. J. Lardeur-Becquerel, le chiffre total de 1.529.600 francs (*A quels résultats financiers vont pouvoir aboutir les sociétés de crédit immobilier*, brochure, p. 10).

(2) Aux termes des articles 62 §, 3 et 101 de la loi du 18 mai 1873 sur les sociétés, le prélèvement annuel de 5 % des bénéfices pour

des emprunteurs, elles se sont élevées, pour la seule année 1910, à 6 millions de francs, dont 3 millions pour les intérêts, et 3 millions pour l'amortissement des prêts (1).

Pour en finir avec les avances de la Caisse générale d'épargne et de retraite aux sociétés d'habitations ouvrières, il nous reste à indiquer le taux d'intérêt auquel ces avances sont consenties.

Ce taux avait été fixé, en 1891, à 3 % en principe ; mais, il était réduit à 2,50 % en faveur des sociétés de crédit qui prenaient des engagements spéciaux et notamment celui de constituer une réserve conditionnelle égale au cinquième des intérêts payés ou portés en compte pour toutes les avances faites à la société par la Caisse d'épargne. La réserve ainsi constituée devait être remise à la Caisse en cas de liquidation de la société.

En adoptant ce taux réduit d'intérêt, la Caisse d'épargne était animée du désir de provoquer la création immédiate de sociétés de crédit et de leur permettre de se former rapidement une réserve suffisante pour parer aux pertes auxquelles elles étaient exposées au début de leur fonctionnement. Mais, en 1899, toutes les sociétés existantes se trouvant solidement établies, le Conseil général de la Caisse porta le taux d'intérêt habituel à 3,25 % et le taux

former le fonds de réserve cesse d'être obligatoire lorsque ce fonds a atteint le dixième du capital social.

(1) Velghe, Conférence faite au Musée social le 16 mars 1912, *Bulletin de la société française des H. B. M.*, 1912, p. 35.

de faveur des sociétés de crédit à 3 % (1). Le principe de la constitution d'une réserve conditionnelle fut abandonné à cette époque, mais il fut repris à partir du 1^{er} janvier 1908, sous une forme un peu différente.

Il résulte des dispositions de l'article 11 de l'arrêté de 1891 et de la circulaire de la Caisse en date du 30 décembre 1907 que seules, peuvent bénéficier du taux réduit de 3 %, les sociétés de crédit agréées qui acceptent les obligations suivantes :

1° S'interdire de construire ou de posséder des immeubles à titre définitif ;

2° Limiter à 3 %, le taux du dividende à distribuer aux actionnaires pour les sommes qu'ils ont versées et mettre à la réserve tout excédent de bénéfice. Toutefois, depuis 1908, le dividende peut être porté à 3,50 % lorsque les actions ont été libérées de moitié, et à 4 %, moyennant l'autorisation préalable de la Caisse, en cas de libération complète des actions (2). Cette mesure a été prise dans l'espoir d'éviter la liquidation anticipée de certaines sociétés qui s'étaient constitué des réserves très importantes. On pouvait craindre, en effet, que les actionnaires soient tentés de prononcer la dissolution de la société pour se partager les réserves (3) ;

(1) Arrêté du 27 juillet 1899, approuvé par le Ministre des finances le 11 août 1899.

(2) Arrêté du 4 juin 1908, approuvé par le Ministre des finances le 22 juin.

(3) Note explicative de la Caisse, en date du 18 mai 1908. — Le même souci a inspiré les rédacteurs de l'article 2 de la loi française

3° S'engager à compléter, à concurrence de 3,25 %, en cas de liquidation, l'intérêt bonifié à la Caisse sur toutes les sommes avancées.

Ajoutons, pour être complet, que les prêts hypothécaires conclus par les sociétés de crédit ne peuvent être pris en considération, pour les avances effectuées au taux de faveur de 3 %, que lorsqu'ils sont garantis par des assurances sur la vie pour un chiffre supérieur à la moitié de leur montant total, c'est-à-dire que si le montant des prêts hypothécaires atteint, par exemple, 500.000 francs, il faudra qu'une somme supérieure à 250.000 francs soit garantie par des assurances sur la vie des emprunteurs (1).

L'article 12 de l'arrêté du 25 mars 1891 limitait au quart de la réserve de la Caisse d'épargne, le montant des avances à effectuer au taux réduit d'intérêt par applica-

du 26 février 1912 qui règle, d'une manière impérative, la dévolution de l'actif des Sociétés de Crédit immobilier. En ce qui concerne les Sociétés d'habitations à bon marché, une disposition analogue vient d'être édictée par l'article 5 de la loi du 23 décembre 1912.

(1) En France, le taux des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations aux sociétés d'habitations à bon marché, en exécution de l'article 6 de la loi du 12 avril 1906, varie entre 3 et 4 %. Le taux des prêts accordés par l'État aux sociétés de crédit immobilier, en exécution de la loi du 10 avril 1908, est de 2 %.

La loi du 23 décembre 1912 (art. 28 et 30) a admis les sociétés coopératives d'habitations à bon marché et les associations reconnues d'utilité publique à bénéficier, sous certaines conditions, des avances de l'État au taux réduit de 2 %. Enfin, la loi du 21 mars 1913, vient d'étendre ces dispositions aux sociétés et unions de sociétés de secours mutuels qui désirent faire des prêts à leurs membres en vue de leur faciliter l'acquisition d'une maison.

tion de l'article 11. Cette disposition a été successivement modifiée par les arrêtés des 10 novembre 1892, 14 juin 1894 et 4 juin 1896 qui ont respectivement reculé la limite à la moitié de la réserve, au montant de celle-ci et à 5 % du montant total des placements de la Caisse. Enfin, l'arrêté du 25 juillet 1901, encore en vigueur, a porté ce chiffre à 7,5 % du montant total des placements.

Le montant total des placements de la Caisse d'épargne s'élevait, au 31 décembre 1911, à 1.048.520.343 fr. 65 (1), ce qui porte à 78 millions environ le montant des sommes que la Caisse peut affecter à des avances au taux réduit.

Aucune limite n'a été adoptée jusqu'à ce jour, en ce qui concerne les avances consenties au taux ordinaire fixé par l'article 10 de l'arrêté.

Lorsqu'une société a obtenu une avance de la Caisse d'épargne, les fonds qui en sont l'objet peuvent être déposés, en son nom, en compte courant à la Caisse centrale à Bruxelles ou dans une agence de la Banque nationale de Belgique. Il est bonifié à la société, sur toutes les sommes versées par elle, un intérêt uniforme de 3 % l'un ; toutefois, lorsque les dépôts proviennent de sociétés ayant obtenu antérieurement à 1899, des avances à 2,50 %, le taux d'intérêt est réduit à ce chiffre pour la partie des dépôts qui ne dépasse pas le montant des avances consenties à 2,50 % (arrêté de 1891, art. 13).

A défaut de paiement à l'échéance des sommes dues à la Caisse, la réalisation du gage qui a pu être fourni est

(1) *Compte rendu de la Caisse générale*, 1911, p. 21.

poursuivie conformément aux articles 4 à 9 de la loi du 5 mai 1872 (1). La requête est adressée au président du tribunal de première instance (Loi de 1889, art. 7).

Quelques chiffres préciseront utilement l'importance des ressources qui ont été mises à la disposition des sociétés d'habitations ouvrières, par application de l'arrêté du 25 mars 1891; le tableau ci-dessous indique, au 31 décembre 1911, le solde des avances consenties à ces sociétés :

Avances à 2,5 %	Frs. 24.652.878,51
— 3 %	57.403.387,48
— 3,25 %	<u>3.965.371,19</u>
Total. . . .	85.721.637,18

Au point de vue de la nature des sociétés bénéficiaires, ces chiffres se décomposent de la manière suivante :

121 sociétés anonymes de crédit	
ont reçu	Frs. 78.673.414,84
9 sociétés coopératives de crédit	
ont reçu	3.178.132,75
37 sociétés anonymes de construction ont reçu	<u>3.870.089,59</u>
Total. . . .	85.721.637,18

A la même date (31 décembre 1911) le solde des fonds

(1) La loi du 5 mai 1872 a modifié les dispositions du Code de commerce relatives au gage et à la commission. Cette loi forme aujourd'hui les titres VI et VII dudit Code.

déposés en compte courant, à la Caisse d'épargne, par les sociétés d'habitations ouvrières s'élevait à 5.708.903 fr. 90.

En résumé, depuis la mise en vigueur de la loi du 9 août 1889, la Caisse générale d'épargne et de retraite a avancé successivement à des sociétés, à des communes et à des intermédiaires divers, pour la construction de l'acquisition d'habitations ouvrières, des capitaux dont l'ensemble atteignait, à la fin de l'année 1911, le chiffre de 99.342.117 francs. Les sommes restant dues sur ces avances, au 31 décembre 1911, s'élevaient à 88 millions 701.692 fr. 62 (1).

§ 2. — LES ASSURANCES SUR LA VIE

L'ouvrier qui s'adresse à une société pour devenir propriétaire d'une petite maison doit s'obliger à en payer le prix en 15 ou 20 annuités qui comprennent à la fois l'intérêt et l'amortissement du capital emprunté. Supposons, par exemple, un ouvrier qui fait construire une maison de

(1) *Compte rendu de la Caisse générale*, 1911, p. 31 et 32. — En France, le total des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations aux sociétés d'habitations à bon marché depuis la loi du 30 novembre 1894, s'élevait au 31 décembre 1911, à 22.841.500 francs. Le total des avances accordées aux sociétés de crédit immobilier, en exécution de la loi du 10 avril 1908, s'élevait, à la même date, à 2.117.000 francs (*Rapport du Conseil supérieur des H. B. M. pour 1911*, p. 19).

la valeur de 5.000 francs et qui désire se libérer en 20 ans.
Il devra payer, pendant chacune de ces vingt années :

1° L'intérêt de 5.000 frs. au taux (sup- posé) de 4 %	Frs. 200 »
2° L'amortissement du capital au même taux	167,91
Soit, au total, une annuité de.	<u>367,91</u>

Mais les ressources de cet ouvrier tiennent unique-
ment à son travail qui les procure au jour le jour, et, s'il
vient à mourir avant de s'être entièrement libéré, que
deviendra sa famille aux prises avec des engagements
désormais trop lourds pour elle ? Qui peut répondre d'un
avenir aussi éloigné ? Qui peut être sûr que le sort l'épar-
gnera ? « Cette maison, dit, Emile Cheysson, qui aura
coûté à la famille cinq ans, dix ans de gains et de priva-
tions sera perdue pour elle si le père meurt avant d'avoir
parachevé sa tâche, et la douleur des séparations suprêmes
lui sera rendue encore plus pénible par la perspective
poignante de la stérilité et de l'impuissance de ses longs
efforts (1). »

Cette éventualité redoutable est l'un des obstacles les
plus sérieux au développement des opérations qui nous
occupent. Heureusement, il n'est pas insurmontable.
L'assurance, en effet, en mutualisant les risques suivant

(1) *Compte rendu du Congrès national des habitations à bon marché
tenu à Bordeaux en 1895*, p. 112.

les lois de la statistique, permet à l'homme de conjurer les conséquences matérielles des malheurs qui le menacent, et de substituer la certitude d'un modique sacrifice annuel à l'éventualité toujours possible d'une catastrophe qui l'écraserait. Que l'ouvrier signe, en même temps que son contrat de prêt, un contrat d'assurance en cas de décès, pour un capital égal au montant de sa dette et pour une durée égale à la période de libération : voilà aussitôt ses inquiétudes dissipées.

C'est pour que l'œuvre des habitations ouvrières fût complète que M. le comte de Smet de Naeyer, s'inspirant de cette idée, fit adopter par voie d'amendement à la loi du 9 août 1889, la disposition qui en constitue l'article 8 actuel (1). « La Caisse générale d'épargne et de retraite, dit ce texte, est autorisée à traiter des opérations d'assurance mixte sur la vie, ayant pour but de garantir le remboursement, à une échéance déterminée — ou à la mort de l'assuré si elle survient avant cette échéance — des prêts consentis pour la construction ou l'achat d'une habitation. »

Mais pourquoi, demandera-t-on peut-être, avoir inséré dans une loi concernant les habitations ouvrières une disposition relative à l'assurance sur la vie? C'est que les Compagnies d'assurances, « en grandes dames qu'elles sont » (2), préfèrent généralement traiter avec des personnes

(1) Ch. des Repr., séances des 3 et 12 juillet 1889, *Annales parlementaires*, p. 1531 et 1614.

(2) E. Cheysson, *loc. cit.*, p. 110.

aisées et dédaignent volontiers le menu fretin que sont les ouvriers, à cause, notamment, des frais excessifs qu'entraîne la perception de cotisations trop modiques. D'autre part, les Compagnies ont des frais considérables de courtage et de publicité qui viennent majorer le taux des primes dans une certaine mesure. Aussi, a-t-on eu l'idée de faire pratiquer l'assurance par l'Etat.

La Caisse d'assurances sur la vie créée en exécution de l'article 8 de la loi du 9 août 1889 fut, à l'origine, rattachée à la Caisse d'épargne.

Ainsi qu'il résulte du texte précité, la loi prévoyait l'application de l'assurance mixte au remboursement des prêts hypothécaires consentis par des sociétés d'habitations ouvrières. Dans ce système, pratiqué exclusivement jusqu'en 1904, les assurances étaient conclues pour des termes de 10, 15, 20 ou 25 ans. Les primes annuelles et constantes étaient indivisibles et payables par anticipation. Pour l'établissement des tarifs servant de base au calcul de ces primes, il avait été tenu compte :

- a) de l'intérêt composé à 3 % l'an;
- b) des chances de mortalité calculées, non d'après les tables vieilles de Deparcieux et de Duvillard, mais d'après la table dite « *English life table*, n° 3 (*males*) » publiée par William Farr en 1864;
- c) d'un chargement de 3 %.

L'admission à l'assurance était subordonnée à un examen médical favorable à l'assuré, passé près d'un médecin

agréé par la Caisse d'assurances. Les contrats étaient résiliables sur la demande du bénéficiaire et de l'assuré (1).

Cette organisation ne parut pas très satisfaisante. Aussi fut-elle remaniée par la loi du 21 juin 1894 qui détermina le statut définitif de la Caisse d'assurances sur la vie et annexa cette institution à la Caisse de retraite.

La loi de 1894 a élargi le cercle des opérations de la Caisse d'assurances et l'a autorisée à passer des contrats indépendants de la construction ou de l'achat d'une habitation ouvrière, mais, elle a entendu réserver le bénéfice de l'institution aux personnes peu fortunées, et, en conséquence, elle a fixé à 5.000 francs le capital maximum que la Caisse peut assurer. Aucun paiement de prime ne peut être reçu d'affilié ayant atteint 65 ans.

Le mode et les conditions de fonctionnement de la Caisse d'assurances sur la vie sont actuellement réglés par les arrêtés royaux des 4 décembre 1899, 21 septembre 1904 et 29 juillet 1907 qui ont été promulgués par application de la loi du 21 juin 1894.

La Caisse d'assurances ne peut poursuivre la réalisation d'aucun bénéfice ; son caractère désintéressé est consacré par des dispositions importantes de l'arrêté du 4 décembre 1899.

Tout d'abord, aucune déchéance ne peut être prononcée contre l'affilié qui n'est plus en situation de faire face à ses engagements : en cas de non paiement d'une prime

(1) Cf. arrêté royal du 6 juillet 1891.

ou d'une fraction de prime dans le mois de son échéance, la police primitive est remplacée par une autre ne comportant plus aucun paiement de prime, et le capital assuré est réduit à une valeur correspondant aux primes payées. D'ailleurs, le preneur d'assurance d'une police réduite a la faculté de demander, dans les cinq mois qui suivent sa défaillance, la remise en vigueur du contrat, dans les conditions antérieures, en payant l'arriéré et un intérêt moratoire calculé à raison de 3 % l'an (arrêté de 1899, art. 23 et 25).

L'article 9 du règlement organique de la Caisse d'assurances sur la vie prévoit l'annulation de la police dans certains cas : fausses déclarations, mort à la suite d'excès de boissons alcooliques, suicide, etc., mais l'annulation est suivie du remboursement de la valeur de rachat de la police, c'est-à-dire de sa valeur escomptée pour l'échéance du contrat sous déduction, toutefois, d'une retenue de 3 % (1).

Le but désintéressé de la Caisse d'assurances apparaît encore dans la disposition de l'article 29 de l'arrêté du 4 décembre 1899, qui prévoit la répartition des bénéfices entre les affiliés. Si la mortalité réelle des assurés s'identifiait avec celle de la table qui a servi de base à la confec-

(1) Pour une assurance mixte de 100 francs et une période de 20 ans, le taux d'escompte étant de 4 %, la valeur de rachat est : après 5 ans, de 13 fr. 88 ; après 10 ans, de 33 fr. 78 ; après 15 ans, de 61 fr. 64 (D'après E. Cheysson, *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1893, p. 237).

tion des tarifs et si les placements de l'institution rapportaient exactement 3 % d'intérêt, la Caisse d'assurances ne réaliserait aucun bénéfice, mais, en pratique, des écarts favorables à la Caisse peuvent se produire. C'est pourquoi il a été stipulé que le Conseil général peut décider de répartir entre les preneurs d'assurances tout ou partie de la différence existant entre le montant du fonds de réserve et le dixième des réserves mathématiques pour risques en cours. En vertu de cette disposition une répartition de plus de 4 millions de francs a été effectuée en 1907 (1).

L'expérience ayant démontré que la mortalité des affiliés à la Caisse d'assurances était inférieure à celle indiquée par la table de William Farr, primitivement employée, la Caisse fait usage, depuis 1907, d'une table de mortalité plus lente, la table belge H. F. 1904, dressée à l'aide des recensements décennaux de la population belge de 1880, 1890 et 1900, et des listes mortuaires des années 1892 à 1901 (sexes réunis) (2).

Tarifs. — Les différentes combinaisons offertes par la Caisse d'assurances sur la vie sont résumées dans sept tarifs annexés aux arrêtés royaux des 4 décembre 1899 et 21 septembre 1904. Deux seulement de ces tarifs nous intéressent au point de vue des opérations des sociétés d'habi-

(1) Velghe, *Recueil*, 2^e éd., p. 102 en note.

(2) Les indications qui précèdent sont empruntées, pour la plupart, à la brochure officielle intitulée *La Caisse générale d'Épargne et de Retraite et ses différents services*, Bruxelles, 1910, p. 32 et s.

tations ouvrières ; ce sont : le tarif I (assurance mixte) et le tarif VII (assurance de capitaux décroissants).

Assurance mixte

(Tarif I)

Nous avons déjà dit que jusqu'en 1904 l'assurance mixte avait été seule pratiquée par la Caisse d'assurances sur la vie. Aujourd'hui, au contraire, elle n'est plus guère employée que dans le cas de location d'une maison avec promesse de vente.

En 1889, elle avait paru convenir tout particulièrement à l'ouvrier qui veut devenir propriétaire de sa maison. C'est qu'elle prévoit à la fois et la vie et la mort ; elle stipule le paiement d'un capital à l'assuré, s'il est vivant à une certaine échéance, ou à ses héritiers, dès son décès, s'il meurt avant cette échéance. A l'aide du capital stipulé, l'ouvrier — ou sa famille — désintéressera la société prêteuse. De plus, l'assurance mixte a, au regard de l'assuré, l'avantage très apprécié d'être à prime constante.

Soit, par exemple, un ouvrier âgé de 29 ans et demi, qui veut acquérir, en vingt années, à partir de 1913, une maison de 5.000 francs et qui demande à une société de crédit de lui prêter les fonds nécessaires à raison de 4 % l'an. S'il contracte une assurance mixte de pareille somme il s'engage à payer une prime annuelle, naturellement variable suivant son âge ; dans notre exemple, cette prime serait de 210 fr. 50. En outre, pendant tout le cours de l'opération, il verse, à la société de crédit, l'intérêt du capital

prêté, soit 200 francs. De son côté, la Caisse d'assurances s'engage à payer la somme de 5.000 francs soit en 1933 à l'assuré lui-même s'il est vivant à cette époque, soit aussitôt après son décès à ses héritiers.

Cette combinaison donne toute sécurité au père de famille et à la société de crédit qui, en fait, est désignée comme bénéficiaire de l'assurance, et qui touche *directement* de la Caisse le capital stipulé à son profit.

En pratique, la société paye la prime à la Caisse d'assurances et la porte annuellement au compte de son débiteur, ainsi que le montant des intérêts échus sur le capital avancé.

L'emprunteur se libère par voie de mensualités dont le chiffre est calculé de manière à couvrir le montant total de la prime et des intérêts. Il n'a donc, en face de lui, qu'un seul créancier : la société de crédit.

La résiliation du contrat d'assurance et le remboursement de sa valeur de rachat peuvent être demandés à la Caisse générale d'épargne et de retraite, lorsque le compte d'un emprunteur doit être liquidé avant l'expiration du terme fixé dans l'acte de prêt, soit par suite du remboursement volontaire et anticipé du capital prêté, soit parce que ce capital est devenu exigible en vertu d'une clause du contrat.

La demande doit être faite par la société et approuvée par l'emprunteur assuré. Une déclaration attestant que la société garantit la Caisse générale contre toute réclamation ultérieure de l'assuré ou de ses ayants droit peut

remplacer le consentement de l'assuré. Le modèle d'acte de prêt hypothécaire proposé par la Caisse générale d'épargne donne à la société le droit de réclamer la valeur de rachat de la police d'assurance dans tous les cas d'exigibilité avant terme du capital prêté.

La valeur de rachat, remise par la Caisse à la société, doit être portée au crédit du compte de l'emprunteur.

Assurance de capitaux décroissants

(Tarif VII)

L'arrêté du 21 septembre 1904 a institué l'assurance de capitaux décroissants destinée à rembourser, en cas de décès, le solde restant dû sur un emprunt amortissable par annuités constantes.

Par leur définition même, les risques de cette assurance sont décroissants, puisque tous les ans, le nombre des annuités à garantir diminue d'une unité (1). La prime doit donc, normalement, commencer par son maximum et décroître d'année en année jusqu'à s'annuler à la fin du contrat.

Cette décroissance était un inconvénient réel et pouvait constituer un obstacle à l'extension du nouveau type d'assurance, car elle imposait au début les sacrifices les plus élevés. Pour éviter cet écueil, la Caisse d'assurances sur la

(1) L'influence de cette cause n'est contrebalancée que dans une faible mesure par l'accroissement de la mortalité avec l'âge.

vie a substitué aux primes multiples et décroissantes une prime unique qui est versée lors de la conclusion du contrat. Cette prime unique est incorporée au prêt, c'est-à-dire qu'elle est avancée par la société d'habitations ouvrières et qu'elle est elle-même comprise dans le capital assuré.

Grâce à cette combinaison l'emprunteur peut se libérer de l'intégralité de sa dette par annuités constantes, comme le veut la pratique de ce genre d'opérations.

Le solde restant dû à la fin de chaque année diminue progressivement, et, en cas de survie à l'expiration du contrat, l'emprunteur a remboursé directement à la société la somme qu'elle lui avait avancée comme s'il s'agissait d'un prêt contracté sans assurance.

La Caisse générale garantit, la première année, le montant du capital prêté augmenté de la prime unique d'assurance, et, les années subséquentes, un capital régulièrement décroissant qui représente théoriquement la valeur des annuités restant dues.

Soit, par exemple, un ouvrier agé de 29 ans et demi qui veut acquérir en vingt années, à partir de 1913, une maison de 5.000 francs et qui demande à une société de crédit de lui prêter les fonds nécessaires à raison de 4 % l'an. S'il contracte une assurance aux conditions du tarif VII, la société lui avance :

1° le capital	Frs. 5.000 »
2° la prime unique d'assurance. .	<u>427 34</u>
soit au total. . .	5.427 34

L'emprunteur s'engage à s'acquitter envers la société par annuités ou mensualités constantes qui comprennent à la fois l'intérêt et l'amortissement de la somme totale empruntée. Dans notre exemple, l'annuité serait de 399 fr. 35.

De son côté, la Caisse d'assurances s'engage à payer à la société, en cas de décès de l'assuré avant 1933, la valeur des annuités restant dues au jour de la mort. Si donc, notre ouvrier vient à mourir au cours de la quinzième année, par exemple, la Caisse d'assurances paye à la société de crédit la somme de 2.093 fr. 48. Cette somme doit être augmentée de ses intérêts au taux de 4 % pour la période comprise entre le renouvellement de l'année d'assurance (1) et le jour du décès. Capital et intérêts sont payables immédiatement après le décès de l'assuré (2).

Les assurances de capitaux décroissants sont susceptibles de résiliation et de remboursement de la valeur de rachat au même titre que les assurances mixtes.

En cas de remboursement total anticipé, l'emprunteur peut, à son choix, demander :

(1) C'est-à-dire le premier jour du mois du dernier anniversaire du versement de la prime unique. Si, par exemple, la prime unique a été payée le 20 mars 1913 et que le décès survienne le 17 décembre 1920, les intérêts courront du 1^{er} mars 1920 au 16 décembre 1920.

(2) Les chiffres cités dans les exemples qui précèdent ont été calculés d'après les barèmes publiés par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite de Belgique.

1° La résiliation du contrat d'assurance et le remboursement de la valeur de rachat ;

2° La continuation du contrat au profit de ses héritiers ;

3° La transformation de son contrat du tarif VII en une assurance mixte ou vie entière complètement libérée, c'est-à-dire ne comportant plus aucun paiement de prime.

La valeur de rachat qui est déterminée, dans chaque cas particulier, par l'administration de la Caisse, est toujours constituée par la réserve mathématique pure du contrat, c'est-à-dire par la partie de la prime versée non encore absorbée par le risque couru. Cette somme doit être inscrite au crédit du compte du débiteur.

L'assurance de capitaux décroissants est plus avantageuse que l'assurance mixte. D'une part, elle coûte moins cher, lorsque le taux d'intérêt du prêt n'est pas inférieur à 3 %. L'économie qui en résulte pour les emprunteurs est due essentiellement à ce que, dans le système de l'assurance mixte, ils doivent payer l'intérêt sur la *totalité* de l'emprunt pendant toute la durée de l'opération, à un taux supérieur à celui qui sert de base au tarif d'assurance (3 %), tandis que, dans le système du tarif VII, il ne paye cet intérêt que sur le *solde* décroissant restant dû.

D'autre part, l'assurance de capitaux décroissants comprend non seulement le remboursement du solde dû sur la somme avancée, mais encore le montant des intérêts échus au jour du décès.

En outre, la prime d'assurance n'étant payée qu'une seule

fois, il en résulte une simplification de la comptabilité, et le solde du compte allant chaque année en décroissant, il est plus aisé de faire comprendre aux emprunteurs de quelle façon s'amortit leur dette.

Enfin, pour les sociétés d'habitations ouvrières, le système du tarif VII a l'avantage de permettre la conclusion d'un plus grand nombre de prêts, la somme avancée par la Caisse d'épargne restant la même.

En raison de ces divers avantages, la plupart des assurances mixtes conclues antérieurement à 1904 en matière d'habitations ouvrières, ont été converties en assurances de capitaux décroissants (1).

L'assurance sur la vie, dira-t-on peut-être, donne incontestablement toute sécurité à l'emprunteur et au prêteur, mais ne grève-t-elle pas l'opération d'une charge excessive ? La comparaison des chiffres donnés dans les exemples qui précèdent montre que la dépense supplé-

(1) L'assurance de capitaux décroissants n'est autre que « l'assurance temporaire » pratiquée en France par la Caisse nationale d'assurance en cas de décès depuis la loi de 1894 sur les habitations à bon marché. Toutefois, la Caisse nationale n'impose pas que l'assurance soit conclue moyennant le versement d'une prime unique incorporée au prêt. Elle admet également la prime unique non incorporée, les primes annuelles décroissantes et les primes annuelles constantes réglées sur le taux du risque le plus élevé. Ces dernières ne sont payées que pendant une partie de la période d'assurance. Mais la Caisse ne saurait admettre la prime nivelée pendant toute la durée de l'opération, car au début, elle toucherait moins que le prix du risque. Quant aux assurances prévues par la loi du 10 avril 1908, elles ne sont consenties que moyennant le versement d'une prime unique.

mentaire imposée au débiteur par la conclusion d'un contrat d'assurance est assez minime. L'ouvrier de 29 ans et demi que nous avons pris comme exemple devra payer annuellement pour un emprunt de 5.000 francs au taux de 4 % :

1° sans assurance sur la vie	Frs. 367 94
2° avec une assurance tarif VII	399 35
3° avec une assurance tarif I	440 50

Quand les ressources d'une famille ouvrière sont insuffisantes pour lui permettre de supporter cette augmentation de l'annuité, on peut se demander s'il convient de conseiller à cette famille l'acquisition ou la construction d'une maison.

Conclusion du Contrat d'assurance. — Lorsqu'un emprunteur désire contracter une assurance au profit de la société prêteuse, celle-ci lui fait remplir un questionnaire spécial et l'invite à se rendre, muni de cette pièce, chez un médecin agréé par la Caisse d'assurances, en vue de subir un examen médical. Les frais de cet examen sont payés par la Caisse. Le médecin envoie confidentiellement le questionnaire et le compte rendu de son examen au Directeur général de la Caisse qui fait savoir à la société si le proposé peut être agréé. En cas de refus, la Caisse ne doit pas motiver sa décision (Arrêté du 4 décembre 1899, art. 6). En cas d'acceptation, la société souscrit, conjointement avec l'emprunteur, une proposition d'assurance. Dès réception de cette proposition, la Caisse auto-

rise le paiement de la première prime ou de la prime unique suivant le cas (1).

Les versements pour le compte de la Caisse d'assurances peuvent être effectués, indistinctement et sans transfert préalable de la police, dans tous les bureaux ouverts au service de la Caisse (Caisse centrale à Bruxelles, succursales de la Caisse d'épargne, agences de la Banque Nationale de Belgique, perceptions et sous-perceptions des postes).

Les versements de primes peuvent être faits par transfert de dépôts d'épargne inscrits à l'agence où s'effectuent les versements.

Le paiement d'une première prime ou d'une prime unique donne lieu à la délivrance, de la part de l'agent, d'un reçu provisoire qui est échangé ultérieurement contre la police d'assurance. L'agent n'accepte ce paiement que sur la production, par la partie versante, de la lettre d'agrément.

Les paiements et les remboursements pour le compte de la Caisse d'assurances peuvent être effectués par les agents de la Banque Nationale de Belgique sur mandats adressés par la Caisse aux bénéficiaires ; l'agent payeur est avisé de l'émission d'un mandat sur sa caisse.

Au 31 décembre 1911, le nombre des prêts en cours était de 36.711 et le nombre des emprunteurs assurés sur

(1) On trouvera dans le *Manuel des sociétés d'habitations ouvrières*, p. 105 et s. des modèles de questionnaire, de procès-verbal d'examen médical, de proposition d'assurance, etc.

la vie atteignait 34.294, soit une proportion de 852 ‰. En 1894, cette proportion était seulement de 242 ‰ (1).

(1) *Compte rendu de la Caisse générale*, 1944, p. 32.

CHAPITRE IV

RÉGIME FISCAL

Un des objets essentiels de la loi du 9 août 1889 a été d'instituer un régime fiscal de faveur pour encourager la construction de maisons et pour en faciliter l'acquisition aux ouvriers.

Dans ce but, elle a exempté les ouvriers et anciens ouvriers incapables de travailler de la contribution personnelle (d'après la valeur locative, les portes et fenêtres et le mobilier) et de toute taxe provinciale ou communale analogue.

En outre, la loi du 6 juillet 1891 a exonéré des droits de patente les sociétés d'habitations ouvrières.

D'autre part, la loi de 1889 a accordé des réductions d'environ 50 % :

1° sur les droits d'enregistrement et de transcription hypothécaire afférents aux ventes et adjudications d'habitations ouvrières ;

2° sur les droits d'enregistrement et de quittance relatifs aux prêts et ouvertures de crédit consentis soit à des personnes appartenant à la classe ouvrière, soit à des sociétés

d'habitations ouvrières ou à des administrations publiques.

Les avantages qui viennent d'être indiqués au paragraphe 1^o ont été étendus aux acquisitions de petites propriétés rurales par la loi du 21 mai 1897.

Enfin, à côté de ces réductions, la loi de 1889 a accordé une immunité à peu près complète en matière de timbre, d'enregistrement et de greffe aux actes nécessaires à la constitution, à l'administration et à la dissolution des sociétés d'habitations ouvrières.

SECTION I

Impôts directs

§ 1. — CONTRIBUTION PERSONNELLE

L'article 1^{er} de la loi du 18 juillet 1893, qui remplace l'article 10 de la loi du 9 août 1889, exempté de la contribution personnelle (établie d'après la valeur locative, les portes et fenêtres et le mobilier) et de toute taxe provinciale ou communale analogue les ouvriers et anciens ouvriers incapables de travailler qui, n'étant pas propriétaires d'immeubles autres que celui qu'ils habitent et celui qu'ils cultivent, occupent, soit en propriété, soit en location un logement dont le revenu cadastral n'excède pas les maxima suivants :

- 72 francs dans les communes de moins de 3.000 habitants ;
- 96 francs dans les communes de 3.000 à 20.000 habitants ;
- 120 francs dans les communes de 20.000 à 40.000 habitants ;
- 144 francs dans les communes de 40.000 à 100.000 habitants ;
- 171 francs dans les communes de 100.000 habitants ou plus.

Pour l'application de ces dispositions, les communes sont classées d'après la population totale constatée par chaque recensement décennal. Toutefois, lorsqu'une agglomération s'étend sur plusieurs communes, ces communes peuvent être rangées par arrêté royal, dans la catégorie de celle qui est la plus peuplée (Voir l'arrêté royal du 28 décembre 1893 modifié en 1907 et en 1908).

La contribution personnelle, telle qu'elle a été établie par la loi belge du 28 juin 1822 est un impôt sur les facultés présumées des contribuables d'après l'habitation qu'ils occupent. En conséquence, on ne doit considérer comme taxes provinciales ou communales analogues, dans le sens de la loi de 1893, que celles qui reposent sur la même base. Rentrant donc dans cette catégorie les taxes personnelles que certaines communes perçoivent sur la fortune ou le revenu présumé des habitants évalué d'après la valeur fiscale ou réelle de leur habitation. Mais, au contraire, les ouvriers ne sont pas exemptés des taxes com-

munales sur le revenu cadastral ou sur les constructions nouvelles telles que taxes de bâtisse, d'égoûts, de pavage, etc. Les communes et les provinces qui désirent encourager la construction de maisons ouvrières ont d'ailleurs la faculté d'accorder des immunités fiscales autres que celle visée par le législateur, et le Ministre de l'Intérieur, dans une circulaire du 19 octobre 1889, s'est déclaré favorable aux dispositions qui seraient conçues dans ce sens.

L'exemption prévue par la loi du 18 juillet 1893 ne s'applique qu'aux ouvriers, c'est-à-dire à ceux qui, vivant de leur salaire, travaillent de leurs mains pour un patron — soit à la journée, soit aux pièces, — soit en atelier, soit à domicile — sans qu'il y ait à distinguer entre le travail industriel et le travail agricole (1).

Il y a donc lieu de considérer comme appartenant à la classe ouvrière au regard de la loi :

a) Tous les individus de l'un et l'autre sexe qui louent leur travail manuel soit à la journée, soit par un temps plus ou moins long : tels sont ceux qui travaillent dans les mines, minières, carrières, entreprises de transports, usines, forges, fabriques, etc. ; les domestiques, valets de fermes, bûcherons, portefaix, etc.

b) Ceux qui travaillent à domicile pour le compte exclusif d'un industriel ou d'un commerçant : tels sont notamment les tisserands, armuriers, tailleurs, ébénistes, etc.

(1) Cf. *Exposé des motifs*, § II, p. 6. — *Annales parlementaires*, Ch. des Repr., p. 1539, col. 2. — *Id.*, Sénat, p. 521.

c) Les femmes de ménage.

L'exemption s'étend à l'ancien ouvrier que l'âge ou les infirmités ont rendu incapable de travailler, alors même qu'il jouirait d'une modique pension.

Au contraire, ne sauraient être admis au bénéfice de la loi :

a) Les ouvriers qui tiennent, par eux-mêmes, par leurs femmes ou leurs enfants un débit ou une boutique, qui exercent ou font exercer une profession quelconque (1) ;

b) Les artisans, c'est-à-dire tous les individus qui travaillent chez eux directement pour le consommateur, auquel ils cèdent, sans intermédiaire, le produit de leur travail ;

c) Les contremaîtres, porions des charbonnages, surveillants, chefs-magasiniers, concierges, etc. ;

d) Les employés, tels que commis, facteurs des postes, préposés des douanes, des eaux et forêts, agents de police, gardes-champêtres, cantonniers, receveurs des tramways, etc. (2).

L'article 1^{er} de la loi du 18 juillet 1893 refuse l'exonération de la contribution personnelle aux ouvriers qui sont propriétaires d'un immeuble autre que celui qu'ils habitent et celui qu'ils cultivent. Ainsi, n'a pas droit à

(1) Un arrêt de la Cour d'appel de Liège, du 19 avril 1893, a décidé que l'exemption de la contribution personnelle ne peut être accordée à l'ouvrier, dont la fille, demeurant avec lui, exerce la profession de blanchisseuse (Reproduit par Sœnens, *op. cit.*, p. 91, en note).

(2) Cf. sur la qualité d'ouvrier, les circulaires du Ministre des Finances du 30 décembre 1893 et du 20 mars 1894, § III.

l'exemption, pour l'habitation qu'il occupe comme locataire, l'ouvrier propriétaire d'une maison ou d'une terre qu'il donne en location quel qu'en soit le revenu cadastral ou la contenance.

Le même texte dispose expressément que sont exclus de l'exemption :

1° Les ouvriers qui louent ou cèdent une partie de leur habitation, soit à plus d'un sous-occupant, soit pour l'exercice d'un commerce ;

2° Ceux qui cultivent par eux-mêmes, en propriété ou en location, soit au-delà de 50 ares, soit au-delà de 100 ares suivant que, parmi les parcelles autres que le jardin il en est ou il n'en est pas dont le revenu cadastral dépasse 50 francs l'hectare.

Il n'y a donc lieu de rechercher le revenu cadastral des parcelles cultivées par un ouvrier qui réclame l'immunité d'impôt que si la contenance totale de ces parcelles est comprise entre 50 et 100 ares.

Le Ministère des Finances prescrit aux contrôleurs des contributions directes de fournir tous renseignements utiles aux ouvriers, aux Comités de patronage, aux Sociétés d'habitations ouvrières qui désirent savoir, à l'avance, si le revenu cadastral de maisons à construire d'après un plan et un devis déterminés n'excédera pas le chiffre fixé, pour la commune, par la loi de 1893. A cet effet, le contrôleur doit indiquer, comme terme de comparaison, des maisons analogues exemptées ; il doit donner les éclaircissements et les détails nécessaires, en tenant

compte, notamment, du nombre des pièces et de la situation de l'immeuble projeté (Circulaire des finances, 30 décembre 1893, § 9) (1).

§ 2. — IMPOT DES PATENTES

L'article 4, dernier alinéa, de la loi du 6 juillet 1891 a exempté de l'impôt des patentes, les sociétés coopératives ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières.

Une circulaire du Ministre des Finances du 10 février 1892 a décidé que cette disposition serait également applicable aux sociétés anonymes constituées dans le même but.

Enfin, une circulaire en date du 31 août 1900 a étendu

(1) La loi française du 12 avril 1906 (art. 9) exonère les maisons à bon marché, individuelles ou collectives, de la contribution foncière des propriétés bâties et de la contribution des portes et fenêtres pour une durée de 12 années à compter de l'achèvement de la maison. L'exemption comprend, à la fois, le principal de l'impôt et les centimes additionnels de toute nature.

Étant donné le but à atteindre, à savoir, la construction du plus grand nombre possible de maisons ouvrières, le système français qui affranchit les maisons nouvelles des impôts *réels* qui devraient normalement les frapper, semble plus logique que le système belge qui accorde à l'habitant l'exemption d'une taxe *personnelle*. Toutefois, il convient de remarquer que la différence n'est peut-être qu'apparente, car l'ouvrier belge est exonéré seulement de la partie de la contribution personnelle qui est établie sur les bases de la valeur locative, des portes et fenêtres et du mobilier, c'est-à-dire en fait, d'un impôt réel portant principalement sur la maison.

l'exonération aux sociétés anonymes ou coopératives dont le but exclusif est de faire des prêts pour la construction ou l'achat de maisons ouvrières.

L'exemption s'applique à toute société quelle qu'en soit la forme ; elle s'appliquerait donc, le cas échéant, à une société en commandite, simple ou par actions (1). Mais, en toute hypothèse, elle est strictement limitée à l'objet sus-indiqué : construction, vente, achat ou location d'habitations ouvrières (2).

SECTION II

Impôts indirects

§ 1. — DISPOSITIONS CONCERNANT LES OUVRIERS

Ventes et adjudications. — Le taux ordinaire des droits de vente d'immeubles est de 5,50 % à l'enregistrement et de 1,25 % à la transcription hypothécaire. L'article 14 de la loi du 9 août 1889 réduit respectivement ces droits à 2,70 et à 0,65 %.

Ce tarif de faveur est applicable « aux ventes et adjudications, à des ouvriers, de biens immeubles destinés à

(1) *Pandectes belges*, V^o Patente (sociétés), n^o 117.

(2) En France, les sociétés d'habitations à bon marché et les sociétés de crédit immobilier sont également affranchies de toute patente (art. 12 de la loi du 12 avril 1906).

« leur servir d'habitation ou à la construction d'une habitation, pourvu que la contenance du fonds bâti ou non bâti n'excède pas 25 ares. La qualité d'ouvrier et le but de l'acquisition doivent être établis par un certificat du Comité de patronage qui demeurera annexé à l'acte. Le cas échéant, la construction de la maison doit être effectuée dans le délai de 18 mois à compter de la date de l'acte » (art. 14, § 2).

Le tarif spécial est applicable, dans les mêmes conditions, aux acquisitions de parts indivises.

Le bénéfice de l'article 14 n'est accordé que pour l'acquisition de biens dont la superficie n'excède pas 25 ares. Cette mesure était nécessaire pour empêcher les fraudes et les spéculations. La loi n'exige pas que la propriété qu'il s'agit d'acquérir soit constituée par une seule parcelle cadastrale ; mais il faut, tout au moins, que les parcelles distinctes ne forment qu'un ensemble, qu'un groupe (Circul. finances du 17 août 1889). Ainsi, les dépendances d'une maison, telles que le fournil, la grange, le jardin, font partie de l'ensemble, encore qu'elles soient séparées de l'habitation par un chemin ou une enclave, comme il arrive fréquemment à la campagne.

Dans le cas où la superficie acquise par un ouvrier est supérieure à 25 ares, le prix doit être ventilé : la somme applicable à cette surface de 25 ares, y compris, le cas échéant, la valeur des bâtiments profite seule de la réduction de droit. La ventilation a lieu, conformément à l'article 16 de la loi du 22 frimaire an VII, par une déclaration

des parties dans le corps ou au pied de l'acte. Bien que la ventilation soit admise en principe, il ne s'ensuit pas que tout achat fait par un ouvrier doive bénéficier, au moins pour partie, des dispositions de l'article 14. La règle comporte une restriction : si l'immeuble, par son étendue et par la nature de ses constructions avait une importance telle que son propriétaire ne puisse pas être considéré comme un simple ouvrier, l'acquisition serait régie par le droit commun.

En règle générale, les droits d'enregistrement et de transcription doivent être acquittés au moment de l'accomplissement de la formalité. L'article 15 de la loi de 1889 déroge à cette règle en faveur de la classe ouvrière. Il dispose, en effet, que les actes de vente ou d'adjudication assujettis au tarif réduit sont enregistrés et transcrits en débet. Le débiteur peut s'acquitter en cinq termes annuels dont le premier vient à échéance le 1^{er} mars de l'année qui suit celle au cours de laquelle le contrat a été passé.

Le vendeur demeure responsable des droits dus par l'acquéreur.

En pratique, d'après M. Sœnens, les ouvriers usent rarement de ces délais qui n'offrent guère d'intérêt, les sommes dues étant généralement peu élevées. Au reste, les vendeurs, pour éviter la responsabilité qui pèse sur eux, exigent d'ordinaire l'acquittement immédiat des droits (1).

(1) Sœnens, *op. cit.*, p. 87.

Prêts et ouvertures de crédit. — Le taux ordinaire du droit d'enregistrement des actes de prêt est de 1,40 %. Les actes d'ouverture de crédit supportent la même taxe, seulement le droit est payé, partie au moment de l'enregistrement, partie lorsque la réalisation de l'opération est constatée. L'article 16 de la loi de 1889 fixe le droit des actes de l'une et de l'autre espèce à 0,30 % s'ils ne sont faits que pour une année, et à 0,65 % s'ils le sont pour plus d'une année. La taxe réduite des ouvertures de crédit se paye en une seule fois, au moment de l'enregistrement, et la remise ultérieure des fonds ne donne lieu à aucune perception supplémentaire.

Les quittances des sommes prêtées sont assujetties au droit réduit de 0,30 % (au lieu de 0,65 %).

Ces dispositions spéciales sont applicables « aux prêts, « aux ouvertures de crédit faits au profit de personnes « appartenant à la classe ouvrière, mais sous les conditions « suivantes : 1° les fonds doivent être exclusivement « destinés à l'acquisition ou à la construction d'une « maison servant ou devant servir d'habitation à l'ac- « quéreur ou à l'achat d'un terrain pour le même objet ; « 2° dans ce dernier cas, la maison doit être bâtie dans « les 18 mois de l'acquisition du fonds ; 3° un certificat du « comité de patronage attestant le but de l'opération et la « qualité de l'emprunteur doit être annexé à l'acte.

« Les actes de prêts et d'ouvertures de crédit doivent « mentionner la destination des fonds, et, le cas échéant,

« la qualité de l'emprunteur ou du crédité. » (art. 16, § 3 et 4).

On remarquera que cette dernière prescription est de rigueur : à défaut des mentions exigées par le texte précité, le droit ordinaire serait dû et la perception serait irrévocable. Ces mentions ne sont d'ailleurs soumises à aucune forme sacramentelle ; il suffit qu'elles soient conçues de manière à ne laisser aucun doute sur la destination des fonds et la qualité de l'emprunteur. Il suffit même d'une référence au certificat du Comité de patronage qui reste annexé à l'acte et qui est sensé faire corps avec lui.

Prescriptions communes à ces deux sortes de contrats. — Nous venons d'indiquer les conditions particulières auxquelles sont subordonnés les avantages fiscaux prévus par les articles 14 et 16 de la loi du 9 août 1889 ; il nous reste à examiner quelques conditions qui sont communes aux acquisitions et aux opérations de crédit.

1° Le bénéfice des articles 14 et 16 est réservé aux ouvriers. On doit admettre, conformément aux règles générales de l'interprétation, que le mot « ouvrier » a la même signification dans tous le cours de la loi de 1889. Nous nous bornerons donc à renvoyer aux développements que nous avons consacrés à la portée de ce terme à l'occasion de l'article 10 (1). Remarquons, toutefois que l'article 10 subordonne l'exemption de la contribution

(1) V. même chap., sect. I, 1.

personnelle à la condition que l'ouvrier ne soit pas propriétaire d'un immeuble autre que celui qu'il habite et celui qu'il cultive. Cette disposition n'étant pas reproduite par les articles 14 et 16, le Ministère des Finances de Belgique admet qu'il suffit, au regard de ces derniers textes, que l'intéressé ne soit pas propriétaire d'immeubles d'une importance telle qu'on ne puisse plus le considérer comme un simple ouvrier.

2° Le tarif de faveur prévu par les articles 14 et 16 n'est acquis que moyennant la production d'un certificat du Comité de patronage attestant la qualité de l'intéressé et le but de l'opération. Si ce document n'est pas annexé à l'acte dès l'origine, les droits ordinaires sont exigés ; mais la production peut avoir lieu ultérieurement, et, dans ce cas, l'administration accorde la réduction, à moins qu'il n'y ait prescription.

Le certificat n'est assujetti à aucune forme spéciale. Il suffit donc qu'il indique d'une manière précise les nom, prénoms et domicile de la personne en cause et qu'il relate, sans ambiguïté, sa profession et l'objet de l'acte auquel il se rapporte. Il doit être daté et signé par le président et le secrétaire du Comité.

L'administration n'a point de contrôle à exercer sur la procédure suivie par les Comités de patronage pour instruire les demandes de certificats. Aussi reconnaît-elle qu'en principe, le certificat régulier en la forme, doit produire ses effets au moment de l'enregistrement et que

cette formalité ne saurait être différée sous prétexte de vérification.

Toutefois, la loi n'attribue point aux Comités de patronage le pouvoir de régler souverainement la perception de l'impôt et la foi due au certificat doit céder devant une preuve d'erreur. Le fisc a donc le droit et le devoir de vérifier si les conditions de fait exigées sont remplies.

Chaque fois que le certificat est jugé inopérant, le receveur en donne immédiatement avis motivé, par écrit, au président du Comité. La demande d'un supplément de droit est adressée à la partie, un mois seulement après cet avis, à moins qu'il n'y ait urgence. Dans tous les cas, hors les hypothèses prévues à l'article 17 de la loi de 1889 (1), aucune action en supplément de droits n'est exercée après deux ans à dater de l'enregistrement de l'acte (Circul. finances, 20 mars 1894, § II).

3° Le législateur a voulu aider l'ouvrier à devenir propriétaire de son foyer. C'est pourquoi les articles 14 et 16 de la loi exigent : *a)* s'il s'agit de l'achat d'une maison, qu'elle soit destinée à l'habitation de l'*acquéreur* ; *b)* s'il s'agit de l'achat d'un terrain, qu'il soit destiné à la construction d'une maison à affecter au même usage ; *c)* s'il s'agit d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, que les fonds soient exclusivement destinés à l'achat d'une maison ou d'un terrain ou à la construction d'une maison dans le même but.

(1) V. *infra*, p. 85.

Toute opération faite dans un autre but que le logement de l'acquéreur ou de l'emprunteur serait soumise au régime fiscal de droit commun. Ainsi, l'ouvrier qui agit avec l'intention de sous-louer l'immeuble acquis à plusieurs personnes, celui qui emprunte dans le dessein de rembourser une dette hypothécaire grevant sa maison, n'ont pas droit au bénéfice de la loi.

La loi a eu en vue les habitations ouvrières, c'est-à-dire les maisons qui, par leurs dimensions et leur aménagement, répondent aux besoins habituels d'une famille d'ouvriers. Les articles 14 et 16 ne sauraient donc être appliqués à l'achat ou à la construction d'un immeuble qui, par son importance, sortirait manifestement du cadre de la loi. Mais il n'existe point de criterium légal qui permette de faire, *à priori*, le départ entre les maisons auxquelles le bénéfice de la loi doit être accordé et celles auxquelles il doit être refusé. Il y a là une question de fait que les tribunaux doivent résoudre, le cas échéant, en faisant état, notamment, de la consistance, de la disposition et du prix de l'immeuble.

Il n'est pas nécessaire que la destination exigée par la loi soit immédiatement donnée à la maison ; certaines causes peuvent mettre momentanément obstacle à cette affectation : par exemple, un bail en cours ou une réserve de jouissance de la part du vendeur. Mais si un nouveau bail était consenti par l'acquéreur, ce fait témoignerait que le but de l'opération n'est pas celui prévu par le législateur et le tarif réduit serait refusé.

4^o Les articles 14 et 16 de la loi du 9 août 1889 exigent que la maison soit construite dans le délai de 18 mois à compter de la date d'acquisition du terrain et l'article 17 dispose expressément que si ce délai n'est pas observé, les droits ordinaires sont exigibles. Le supplément de droit doit être acquitté dans les deux mois qui suivent l'expiration du délai susvisé. L'action du trésor n'est prescrite qu'après deux ans à partir de la même date.

La condition ne serait pas remplie si la construction était seulement commencée lors de l'expiration du délai de 18 mois. La maison doit être achevée et mise en état d'être habitée.

§ 2. — DISPOSITIONS CONCERNANT LES SOCIÉTÉS ET LES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES

Sociétés et Administrations bénéficiaires. — Les sociétés qui peuvent prétendre aux dégrèvements d'impôts sont limitativement énumérées par la loi. Ce sont :

1^o Celles qui ont pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières. Ces sociétés ont toujours le caractère civil, même lorsqu'elles empruntent la forme anonyme ou la forme coopérative (Loi de 1889, art. 11 et 12);

2^o Celles qui ont pour objet exclusif de faire des prêts en vue de la construction de maisons ouvrières. Ces sociétés doivent se constituer sous la forme anonyme ou sous la forme coopérative (Loi du 30 juillet 1892, art. 2).

Toutes les autres sociétés restent soumises au droit commun. C'est ainsi, notamment, que les sociétés mixtes, c'est-à-dire celles qui ont simultanément pour objet de construire et de faire des prêts ne jouissent point des faveurs accordées par les lois de 1889 et de 1892.

Les sociétés de crédit peuvent faire des prêts à des personnes n'appartenant pas à la classe ouvrière, sans perdre leur droit aux immunités fiscales. La seule condition est que ces opérations aient exclusivement pour but de procurer des habitations aux ouvriers.

Nous avons vu que lorsque les ouvriers traitent directement, la loi exige la production de certificats des Comités de patronage. Les sociétés ne sont pas obligées de fournir ce document ; elles ne sont pas même tenues de mentionner le but de l'opération. Il suffit que la qualité de la société soit indiquée dans l'acte d'une manière complète (Circul. finances du 17 août 1889, § III).

Les administrations publiques sont également dispensées de la production du certificat, mais l'acte doit indiquer le but de l'opération (*Ibid.*)

L'article 14 de la loi de 1889 n'énumère pas les administrations publiques qui sont appelées à jouir des réductions d'impôts qu'il prévoit. Mais ces administrations ne peuvent être, semble-t-il, que celles qui sont visées à l'article 9, c'est-à-dire les provinces, les communes, les hospices et les bureaux de bienfaisance. Les autres établissements publics, les fabriques des églises, par exemple, sont exclus

du bénéfice de la loi pour le motif que l'œuvre des habitations ouvrières n'est pas de leur compétence.

Réductions et exemptions d'impôts. — Les ventes et adjudications au profit des sociétés de construction et des administrations publiques bénéficient, en ce qui concerne l'enregistrement et la transcription hypothécaire, du même tarif de faveur que celles qui ont lieu au profit des ouvriers (art. 14 de la loi de 1889). Les droits peuvent également être fractionnés aux cinq termes annuels. Ces dispositions ne concernent pas les sociétés de crédit qui ne sont pas habilitées à posséder des immeubles.

Les actes de prêt, d'ouverture de crédit et de quittance passés au profit des sociétés d'habitations ouvrières et des administrations publiques jouissent des mêmes réductions d'impôts que ceux qui sont conclus au profit des ouvriers (art. 16).

Lorsque les reconnaissances, sous seings privés, de prêts faits aux sociétés et aux administrations publiques contiennent les mentions exigées par l'article 16 de la loi de 1889, elles sont soumises au timbre de dimension en vertu de l'article 3 de la loi du 30 juillet 1892. C'est là un nouveau dégrèvement d'impôt, car les actes dont il s'agit sont assujettis, par leur nature, au droit proportionnel. Il ne semble pas douteux, au surplus, que les intéressés puissent demander l'application de ce dernier tarif lorsqu'ils y ont intérêt en raison, par exemple, du peu d'importance de l'emprunt (1).

(1) Cf. en ce sens Sæuens, *op. cit.*, p. 87.

Les sociétés et administrations ne sont pas astreintes, comme les ouvriers, à bâtir dans un délai déterminé et aucune limite n'a été mise à l'étendue des terrains qu'elles peuvent acquérir (1).

L'article 12 de la loi de 1889 et l'article 2 de la loi de 1892 décident que les actes et procès-verbaux portant formation, modification ou dissolution de sociétés d'habitations ouvrières sont exemptés de timbre et enregistrés gratis, à moins qu'ils ne renferment des dispositions assujetties au droit proportionnel d'enregistrement. Les extraits, copies ou expéditions de ces actes et procès-verbaux sont également exemptés de timbre. Ils ne donnent lieu à aucun droit ni émolument de greffe. Il n'est point accordé de réduction, en ce qui concerne les droits proportionnels d'enregistrement.

Tous les actes sous signature privée ne rentrant pas dans les termes des articles 12 et 2 précités, tous les registres concernant exclusivement l'administration sociale, ainsi que les procurations données par les fondateurs pour la constitution de la société et par les associés pour leurs relations avec la société, sont exemptés du timbre et de la formalité de l'enregistrement (Loi de 1889, art. 13 ; loi de 1892, art. 1^{re}). Dans les cas où, malgré cette exemption, les intéressés réclament l'enregistrement, il est donné gratis (Circul. finances, 17 août 1889, § V).

Les droits de timbre sur les actions et obligations

(1) Circulaire du Ministre des Finances du 17 août 1889, § III.

émises par les sociétés d'habitations ouvrières sont fixés ainsi qu'il suit :

5 centimes pour les actions et obligations de 50 francs et au-dessous ;

10 centimes pour celles de 50 à 100 francs ;

20 centimes pour celles de 100 à 200 francs ;

et ainsi de suite, en augmentant de 10 centimes par 100 francs ou fraction de 100 francs jusqu'à 400 francs (Loi de 1889, art. 18).

Les titres de plus de 400 francs restent soumis au droit commun (1).

Il convient d'ajouter que la loi du 9 août 1889 ne porte pas atteinte à l'exemption complète de timbre dont jouissent les actions *nominatives* des sociétés coopératives en général, en vertu de l'article 99 de la loi du 18 mai 1873 sur les sociétés commerciales.

Enfin, l'arrêté royal du 27 mars 1893 a réduit de moitié les honoraires des notaires sur les actes concernant les sociétés d'habitations ouvrières (constitution, modification des statuts, augmentation du capital social, dissolution, etc.)

§ 3. — DISPOSITIONS CONCERNANT LES COMITÉS DE PATRONAGE

Les écritures des Comités de patronage, dit l'article 19 de la loi de 1889, y compris les certificats délivrés aux

(1) Cf. *Annales parlementaires* session 1888-1889, Ch. des Repr., p. 1575, col. 2.

ouvriers, mais à l'exclusion des actes d'emprunt ou de prêt, sont affranchies du timbre et de l'enregistrement.

Cette exemption doit-elle être étendue aux avis émis par les Comités sur les demandes de prêts adressées à la Caisse générale d'épargne et de retraite, dans les termes de l'article 5 de la loi ?

On serait en droit d'en douter, car ces avis peuvent concerner des demandes émanant de personnes qui n'appartiennent pas à la classe ouvrière et qui se proposent, néanmoins, d'acquérir ou de construire des habitations ouvrières.

Mais en raison de la généralité des termes de l'article 19, l'administration accorde l'exonération aux avis dont il s'agit.

Elle l'accorde également aux affiches émanant des comités et ayant pour but de faire connaître les dispositions de la législation sur les habitations ouvrières, l'organisation des Comités de patronage, leur composition ou le compte rendu de leurs opérations (Décision du 19 août 1890).

§ IV. — DISPOSITIONS CONCERNANT LES PETITES PROPRIÉTÉS RURALES

(Loi du 21 mai 1897)

L'article 1^{er} de la loi du 21 mai 1897 réduit le droit d'enregistrement à 2,70 ‰ et le droit de transcription hypothécaire à 0,65 ‰ en faveur des ventes d'immeubles

ruraux dont le revenu cadastral n'excède pas 200 francs.

On doit considérer, comme immeuble rural, pour l'application de la loi de 1897, toute propriété qui se compose, soit de bâtiments et de terrains affectés ou destinés à une exploitation agricole ou forestière, soit seulement de terrains affectés ou destinés au même usage (art. 2). Le législateur a voulu faciliter la constitution, entre les mains de l'ouvrier agricole, d'un patrimoine modeste, mais suffisant néanmoins pour former le fonds d'une petite exploitation. Une maison avec jardin ne pourrait donc être considérée comme un immeuble rural; encore moins un terrain à bâtir (Circul. finances, 30 juillet 1898).

La loi n'exige pas que le fonds rural se compose d'une parcelle unique; elle s'applique également à l'acquisition de plusieurs parcelles, alors même que ces parcelles seraient situées dans des communes différentes (1).

Les immeubles ruraux, pour bénéficier de la loi du 21 mai 1897, ne doivent pas avoir un revenu cadastral de plus de 200 francs. Ce chiffre, dit l'exposé des motifs, correspond à une valeur vénale moyenne de 7.000 francs. En principe, le bénéfice de la réduction d'impôt doit être refusé à la vente d'une propriété dont le prix excède 7.000 francs, à moins que l'immeuble n'ait, sans conteste, le caractère d'une petite propriété rurale (2).

L'article 1^{er}, § 2, de la loi de 1897 dispose que la

(1) *Revue pratique de notariat*, 1898, p. 167.

(2) *Pandectes belges*, V^o Rurale (petite propriété), n^{os} 65 et s.

réduction n'est pas applicable : 1° si la vente a pour objet une part indivise ; 2° si l'acquéreur ou son conjoint possède un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral forme avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur à 200 francs.

Contrairement à ce qui a lieu pour l'application de l'article 14 de la loi du 9 août 1889 (1), on ne saurait être admis à procéder à une ventilation si la limite de 200 francs était dépassée. La Chambre des Représentants a, en effet, manifesté sa volonté sur cette question, en repoussant, dans sa séance du 7 avril 1897, un amendement qui tendait à autoriser cette procédure. Il est à remarquer également que la loi de 1897 n'exige de l'acquéreur ni la qualité d'ouvrier, ni la profession de cultivateur. Contrairement à ce que prévoit la loi de 1889, ce n'est pas la qualité de l'acquéreur qui est prise en considération, c'est la nature et la destination de l'immeuble acquis.

Les réductions de droits ne sont maintenues que si l'acquéreur, son conjoint, son descendant ou le conjoint de celui-ci exploitent eux-mêmes l'immeuble. Cette exploitation doit être entreprise dans le délai de 18 mois à compter du jour de la vente. Toutefois, le bénéfice de la loi reste acquis si le défaut d'exécution de ces conditions est la conséquence d'un cas de force majeure (Loi du 24 mai 1897, art. 3). Le tarif de faveur n'est appliqué que si un extrait de la matrice cadastrale concernant l'im-

(1) V. ci-dessus, § 1.

meuble acquis est annexé à l'acte de vente et si cet acte constate expressément que les conditions imposées par le paragraphe 2 de l'article 1^{er} sont remplies. Cette déclaration peut être faite dans la forme réglée par l'article 16 de la loi du 22 frimaire an VII ou dans un acte séparé, exempt de timbre, signé par l'acquéreur ou, en son nom par le notaire, et annexé à l'acte de vente avant l'enregistrement (art. 4).

En cas d'inexactitude de cette déclaration ou de défaut d'exploitation dans les 18 mois de l'achat, il est dû, outre les droits d'enregistrement ordinaires, une amende égale au supplément de droit exigible (art. 6).

*
* *

Le tableau suivant montre à combien se sont élevées les réductions et exemptions d'impôts accordées en vertu de la loi du 9 août 1889. Elles ont atteint 3.238.951 fr. 10 pour la seule année 1911 (1).

(1) En France, les immunités fiscales accordées aux constructeurs d'habitations à bon marché, pendant la même année, n'ont été que de 501.804 fr. 95 (*Rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché*, 1911, p. 16). Cette somme se décompose ainsi :

Contribution foncière	208.769 f. 40
Contribution des portes et fenêtres	196.411 76
Taxe de mainmorte	62.827 »
Patente.	20.247 17
Timbre et enregistrement	13.549 62
TOTAL.	501.804 f. 95

**TABIEAU récapitulatif des réductions et des exemptions d'impôts accordées
en exécution de la loi du 9 août 1889**

ANNÉES.	PRÊTS et ouvertures de crédit faits pour une année au plus.		PRÊTS et ouvertures de crédit faits pour plus d'une année.		QUITTANCES de sommes prêtées.		VENTES ET ADJUDICATIONS D'IMMEUBLES. (terrains et constructions).		CONTRIBUTION PERSONNELLE.		TOTALX.
	frs.	frs.	frs.	frs.	frs.	frs.	frs.	frs.	frs.		
Jusqu'à 1904.....	4.241 43	633.499 80	249 20	2.446.878 »	524.331 »	15.792.692 41	19.401.891 84				
En 1904.....	988 41	93.532 05	1 05	316.524 32	67.826 64	1.740.043 84	2.218.916 31				
En 1905.....	48 42	93.422 70	7 14	320.327 84	68.641 68	1.853 341 97	2.335.789 75				
En 1906.....	65 56	100.049 85	35 28	342.852 16	73.468 32	1.966.559 20	2.483.030 37				
En 1907.....	38 74	112.908 15	37 38	364.963 20	78.206 40	2.084.850 98	2.641.004 85				
En 1908.....	122 21	126.806 40	»	410.511 63	87.966 72	2.213.874 63	2.839.281 59				
En 1909.....	121 65	132.706 95	4 83	401.043 44	87.358 92	2.327.320 32	2.948.556 11				
En 1910.....	198 13	127.454 70	54 60	423.550 40	92.383 44	2.440.654 11	3.084.295 38				
En 1911.....	93 06	131.209 35	11 83	444.421 04	96.346 56	2.566.869 24	3.238.951 10 ¹				

(1) Nous devons ces renseignements statistiques à l'obligeance du Ministère des Finances de Belgique.

CHAPITRE V

LES SOCIÉTÉS D'HABITATIONS OUVRIÈRES

1

§ 1. — GÉNÉRALITÉS

Nous avons déjà dit que dès avant 1889, il existait en Belgique quelques sociétés constituées en vue de construire des maisons ouvrières (1). Mais, ce n'est qu'après le vote de la loi du 9 août qu'elles se développèrent rapidement en nombre et en importance. Le législateur belge, estimant que les sociétés étaient mieux placées que les simples particuliers pour construire de nombreuses habitations, et pour le faire dans des conditions favorables, leur accorda, à titre d'encouragement, les immunités fiscales spécifiées aux articles 12 et suivants de la loi, et surtout, leur assura les larges facultés d'emprunt qui ont été exposées au chapitre III.

Par ailleurs, la création de sociétés d'habitations ouvrières privilégiées, fonctionnant avec l'aide et sous la tutelle de la Caisse d'épargne apparut comme une sorte de

(1) V. chap. I, § 2.

transaction entre les partisans du socialisme d'État qui proposaient de confier aux pouvoirs publics la charge de construire des maisons destinées aux classes laborieuses et les partisans de l'individualisme économique qui voulaient laisser à l'initiative privée le soin de résoudre ce difficile problème (1).

Au point de vue pratique, les sociétés avaient, sur un organisme administratif, l'avantage d'être plus souples et de pouvoir tenir compte des usages, des mœurs et des aspirations locales.

La loi du 9 août 1889 ne visait que la constitution des sociétés qu'on désigne généralement en Belgique sous le nom de « Sociétés immobilières », c'est-à-dire des sociétés dont l'objet exclusif consiste dans la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux ouvriers. En France, ces entreprises sont appelées, de préférence, « Sociétés de construction ».

La loi du 30 juillet 1892 a étendu le bénéfice de la loi de 1889 aux sociétés de crédit, c'est-à-dire aux sociétés dont l'objet exclusif est de prêter des fonds aux ouvriers pour leur permettre d'acheter ou de construire une maison. Toutefois, on ne peut constituer de société mixte ayant simultanément pour objet de construire et de faire des prêts. Une pareille société ne serait pas illégale, mais elle ne jouirait point des faveurs accordées par les lois du 9 août

(1) Cf. notamment en ce sens Mahillon, communication au IV^e Congrès des sociétés françaises de crédit populaire, *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1893, p. 212.

1889 et du 30 juillet 1892 (1). De plus, la Caisse générale d'épargne et de retraite refuse d'agréer toute société qui réunit le double but de la construction et du crédit.

Il eût été cependant plus commode, pour les sociétés, de prévoir, dans leurs statuts, l'un et l'autre de ces objets et de pouvoir modifier, suivant les circonstances, la nature de leurs opérations. En pratique, on a parfois tourné la difficulté en créant parallèlement une société immobilière et une société de crédit qui sont toutes deux dirigées par les mêmes personnes. La société immobilière achète des terrains, les aménage, y construit des habitations qu'elle met en location. Lorsqu'un ouvrier se présente pour acquérir une de ces habitations, l'affaire est repassée à la société de crédit qui accorde un prêt à l'ouvrier et désintéresse la société de construction. Il existe une dizaine de groupements de ce genre (2).

Les sociétés immobilières sont des sociétés civiles. Toutefois, l'article 11 de la loi du 9 août 1889 leur permet de revêtir la forme anonyme ou la forme coopérative, sans perdre leur caractère civil, à la condition de se soumettre aux dispositions des lois du 18 mai 1873 et du 22 mai 1886 sur les sociétés de commerce.

(1) Les sociétés françaises constituées sous le régime de la loi du 12 avril 1906 peuvent faire simultanément des opérations de constructions et de crédit. Au contraire, les sociétés de crédit immobilier fonctionnant dans les termes de la loi du 10 avril 1908 ne sont pas habilitées à construire.

(2) Velghe, Conférence faite au Musée Social le 16 mars 1912, *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1912, p. 28.

Au contraire, les sociétés de crédit sont des sociétés commerciales ; mais les faveurs de la loi du 30 juillet 1892 ne profitent qu'à celles qui adoptent la forme anonyme ou la forme coopérative (1).

§ 2. — AGRÉATION DES SOCIÉTÉS PAR LA CAISSE D'ÉPARGNE

Lorsque les promoteurs d'une société d'habitations ouvrières désirent que l'entreprise soit agréée par la Caisse d'épargne, ils doivent, tout d'abord, lui soumettre leur projet de statuts. La Caisse a d'ailleurs établi des statuts-modèles dont elle préconise l'adoption pure et simple (2). S'il s'agit d'une société anonyme, les fondateurs doivent produire, en outre, la liste des futurs actionnaires avec l'indication précise de leurs nom, prénoms, profession et domicile ainsi que du nombre d'actions que chacun d'eux se propose de souscrire. Au début, la Caisse générale n'exigeait des actionnaires que le versement d'un dixième sur le montant des actions souscrites, conformément à l'article 29 de la loi du 18 mai 1873, mais elle a récemment décidé, pour les sociétés anonymes qui se constitueront à l'avenir, que chaque action devra être

(1) La loi du 18 mai 1873, article 2, reconnaît cinq espèces de sociétés commerciales : la société en nom collectif, la société en commandite simple, la société en commandite par actions, la société anonyme et la société coopérative.

(2) V. ces statuts dans le *Manuel des sociétés d'habitations ouvrières*, p. 6 et s.

libérée de moitié au moins, au moment de la constitution de la Société. La Caisse, en prenant cette décision, n'a pas eu pour but d'obtenir une garantie supplémentaire, mais d'accroître les ressources des sociétés; en d'autres termes, sachant que le moment allait venir où elle ne pourrait plus continuer à consentir de nouvelles avances aux sociétés d'habitations ouvrières, la Caisse d'épargne s'efforce de provoquer une intervention plus active des capitaux privés en faveur de cette œuvre si importante (1).

Enfin, depuis un certain temps, la Caisse d'épargne exige, pour agréer une société d'habitations ouvrières, la production d'un avis du Comité de patronage attestant l'utilité de la nouvelle société. La Caisse ne désire, en effet, accorder son appui qu'à des sociétés dont la création correspond à des besoins certains et reconnus.

D'autre part, les sociétés qui désirent être agréées doivent prendre les engagements suivants :

1° Accepter la surveillance de la Caisse générale et, en conséquence : *a)* soumettre à son approbation préalable tout projet de modification des statuts ; *b)* lui adresser chaque année un état de situation certifié exact, accompagné du bilan et du compte de profits et pertes.

2° Maintenir leur encaisse en dessous d'une certaine somme à convenir et verser le surplus en compte-courant à la Caisse d'épargne.

(1) Velghe, Conférence au Musée social, *loc. cit.*, p. 30.

3° Exiger de leurs employés chargés d'un maniement de fonds une caution ou toute autre garantie suffisante.

4° Ne prendre vis-à-vis des tiers aucun engagement qui ne soit approuvé par le Conseil d'administration ou par l'Assemblée générale.

5° Ne pas tolérer l'établissement de débits de boissons dans les immeubles acquis ou construits par l'intermédiaire de la Société.

6° Ne conclure qu'avec la Caisse générale les opérations d'assurance sur la vie garantissant le remboursement des prêts consentis (1).

Au surplus, la Caisse procède, par intervalles, à un contrôle sur place de la gestion des Sociétés. A cet effet, elle charge ses délégués d'examiner la manière dont sont tenus les livres de comptabilité ainsi que le registre des procès-verbaux et de rechercher si les actes de prêts hypothécaires sont dressés de manière à éviter toute déconvenue. Enfin, la Caisse d'épargne se réserve le droit de faire établir, par un expert de son choix, et aux frais des sociétés, la valeur des immeubles qui leur appartiennent ou qui leur ont été donnés en gage. Mais cette mesure est tout à fait exceptionnelle.

Les conditions qui précèdent sont imposées à *toutes* les sociétés qui sollicitent l'agrément. Nous avons vu que des garanties spéciales sont exigées des sociétés anonymes qui désirent obtenir des avances en considération de la

(1) *Manuel des sociétés d'habitations ouvrières*, p. 3 et 4.

partie non versée de leur capital et des sociétés de crédit qui sollicitent des avances au taux d'intérêt de 3 % (1).

En ce qui concerne la constitution des sociétés, les formalités sont réduites au minimum. Les sociétés coopératives peuvent se constituer par actes sous seings privés. La formation des sociétés anonymes requiert, au contraire, l'intervention d'un notaire, mais nous avons déjà dit que les actes nécessaires à la constitution des sociétés d'habitations ouvrières ne donnent ouverture qu'à des honoraires réduits de moitié (2).

Pour les sociétés coopératives, comme pour les sociétés anonymes, l'acte de constitution doit être déposé au tribunal de commerce et publié aux annexes du *Moniteur* belge, mais ici encore, il y a exemption totale de tout droit de greffe et insertion gratuite au *Moniteur*.

§ 3. — FONCTIONNEMENT DES SOCIÉTÉS AGRÉÉES

Nous avons examiné, au chapitre m, les relations des sociétés d'habitations ouvrières avec la Caisse générale d'épargne et de retraite; il nous reste à étudier le fonctionnement de ces sociétés dans leurs rapports avec les ouvriers qui sont leurs clients.

En ce qui concerne la personnalité des emprunteurs et

(1) V. chap. III, § 1.

(2) V. chap. IV, sect. II, § 2.

l'importance des constructions, il y a lieu de distinguer nettement entre les règles tracées par la Caisse générale et les dispositions édictées par les lois du 9 août 1889 et du 18 juillet 1893 en vue de l'admission au bénéfice des faveurs fiscales qu'elles prévoient. Il doit être bien entendu que les développements qui vont suivre laissent entière la question des exonérations ou réductions d'impôts qui a fait l'objet du chapitre précédent.

Au regard de la Caisse d'épargne, la personnalité des débiteurs est chose indifférente lorsque les sociétés mettent une maison en location ou en vente. La question ne se pose que lorsque les sociétés sont appelées à consentir des prêts. Et encore, à cet égard, convient-il de faire une distinction.

S'il s'agit d'un prêt pour l'acquisition d'une maison ouvrière déjà construite, il y a lieu de restreindre l'intervention de la Société en faveur d'ouvriers ou de personnes assimilables à des ouvriers, telles que facteurs des postes, receveurs et conducteurs de tramways, artisans, cantonniers et, en général, employés inférieurs de l'administration.

S'il s'agit au contraire d'un prêt pour construction d'une maison ouvrière, la personnalité de l'emprunteur a moins d'importance; la Caisse ne recherche ni qui construit la maison ni qui va l'acheter.

Mais, dans les deux cas, il faut que la maison soit destinée à servir d'habitation à l'emprunteur : il n'est pas admissible que celui-ci n'ait d'autre but que de faire un

placement ou une spéculation qui serait favorisé par le taux réduit des avances de la Caisse.

Que doit-on entendre par habitation ouvrière ? La Caisse d'épargne ne précise pas, si ce n'est en ce qui concerne la valeur de l'immeuble. Le coût de la construction et du terrain réunis (non compris les taxes de bâtisse, de voirie etc.) ne peut dépasser 5.500 francs. Toutefois, cette limite est portée à 6.500 francs pour les quatre grandes villes du Royaume, savoir : Bruxelles, Anvers, Gand et Liège.

Les sociétés ne doivent accorder aucun prêt supérieur à 6.000 francs dans ces quatre villes, et à 5.000 francs dans le reste du pays. L'emprunteur ou l'acquéreur doit posséder au moins le dixième du prix total de son habitation (terrain et construction), mais, la Caisse d'épargne conseille aux sociétés de réduire leur intervention à une quotité plus faible. Les sociétés n'avancent donc, en général, que les $\frac{7}{10}$, les $\frac{6}{10}$ ou même quelquefois les $\frac{5}{10}$ seulement de la valeur de l'immeuble hypothéqué. L'emprunteur ou l'acquéreur supporte, en outre les frais d'acte et les dépenses accessoires. Il y aurait danger, en effet, à accueillir la demande de prêt d'un homme qui ne se serait jamais montré capable d'épargner ; la société serait trop exposée au risque de n'être jamais remboursée.

Les sociétés ne peuvent exiger de leurs emprunteurs qu'un intérêt de 4 % au maximum (1). Aucune prescrip-

(1) Note de la Caisse générale d'Épargne (Rapportée par Velghe, *Recueil*, 2^e éd., p. 71).

tion de la Caisse générale ne fixe un taux minimum, mais il est indispensable qu'à la fin de chaque exercice les opérations se soldent par un boni au profit du fonds de réserve, de manière à assurer progressivement à la société, en outre du capital souscrit par les actionnaires, un fonds propre destiné à assurer la stabilité de l'entreprise et à la rendre indépendante. Prêter à un taux qui permettrait de solder le compte de profits et pertes sans aucun bénéfice correspondrait à transformer les efforts des associés en avantages personnels au profit des emprunteurs ; une société qui cherche à constituer une œuvre durable doit donc prêter à un taux faiblement rémunérateur. En pratique, les sociétés accordent généralement leurs prêts au taux de 3 fr. 50 %.

L'amortissement du prêt doit commencer dès la première année.

Enfin, la durée du contrat ne saurait dépasser 25 ans ; elle doit, au surplus, être réglée de manière telle que la dette soit éteinte au plus tard lorsque le débiteur atteindra l'âge de 65 ans. Ainsi, un emprunteur de 50 ans devra éteindre sa dette en 15 années au maximum (1).

L'acte de prêt confère à la société une hypothèque en premier rang sur l'immeuble acquis ou à construire. Il contient, en outre, une interdiction absolue, pour le débiteur, d'affecter son habitation directement ou indirecte-

(1) Cf. *Manuel des sociétés d'habitations ouvrières*, p. 65 et 66.

ment à un débit de boissons sous peine d'exigibilité immédiate et de plein droit du capital prêté.

La comptabilité des sociétés d'habitations ouvrières est très simple tout en restant conforme aux lois commerciales. D'ailleurs, en vue de leur faciliter la tâche, la Caisse générale met des modèles de registres à la disposition des sociétés. Cette comptabilité est basée sur la tenue à jour d'un mémorial servant en même temps de livre de caisse et de livre de compte-courant, et sur la passation des écritures au journal en une seule fois, à la fin de chaque mois, par groupes d'opérations ayant donné lieu à inscriptions dans les mêmes colonnes du mémorial.

On porte au débit du compte particulier de chaque débiteur le montant du prêt, celui de la prime d'assurance sur la vie, celui de la prime d'assurance contre l'incendie (1), et, à la fin de l'année, celui des intérêts courus sur les sommes avancées. D'autre part, on porte mensuellement au crédit du compte les sommes payées par l'emprunteur.

A la fin de l'année, le compte est balancé et le solde est reporté à nouveau. Il résulte des rapports fournis par le service d'inspection des sociétés agréées que leur comptabilité est généralement tenue selon les méthodes préconisées par la Caisse d'épargne.

Indépendamment de leurs relations financières avec les

(1) Afin que les primes d'assurance contre l'incendie soient régulièrement payées à leur échéance, la Caisse engage les sociétés à faire établir, avec chaque police, un avenant obligeant les Compagnies à les avertir du non paiement des primes.

ouvriers, les sociétés d'habitations ouvrières assument envers eux une véritable mission de patronage. D'après M. Velghe (1), elles prennent à cœur les intérêts des ouvriers dans tout ce qui a trait au choix du terrain, au type de la maison et à tous les détails de la construction. L'allure de ces sociétés est d'ailleurs toute familiale et il n'est que juste de reconnaître le dévouement incessant des hommes qui les administrent. Ce sont en général des philanthropes, car en Belgique aucune société d'habitations ouvrières n'est due à l'initiative des ouvriers eux-mêmes ; toutes ont été fondées par des personnes appartenant aux classes dirigeantes (2).

§ 4. — DÉVELOPPEMENT DES SOCIÉTÉS AGRÉÉES

Cette simplicité de mécanisme a été certainement pour beaucoup dans le rapide essor des sociétés d'habitations ouvrières en Belgique.

Au 31 décembre 1914, le nombre total des sociétés agréées s'élevait à 176 (3). La province du Hainaut, à

(1) Conférence faite au Musée social, *loc. cit.*, p. 38.

(2) En France, au contraire, les sociétés coopératives d'habitations à bon marché qui sont la majorité, sont presque toutes constituées entre ouvriers ou petits employés.

(3) En France, il y avait, au 1^{er} avril 1912, 339 sociétés d'habitations à bon marché dont 242 coopératives et 127 anonymes. Au 5 juin de la même année, on comptait 14 sociétés de crédit immobilier. *Rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché pour*

elle seule, en comptait 40 ; la province qui en comportait le moins, le Luxembourg, en possédait 8. Cette répartition inégale des sociétés ne donne pas une idée exacte de l'action accomplie dans chacune des neuf provinces belges, parce que les sociétés sont d'importance très inégale. C'est ainsi que, dans la province de Liège, région très industrielle, il n'existe que 10 sociétés, mais deux d'entre elles comptent parmi les plus puissantes de tout le royaume ; l'une d'elles « Le Foyer de l'Ouvrier », fondée à Liège en 1891, a conclu 3.605 opérations depuis sa constitution.

Les 176 sociétés se décomposaient de la manière suivante :

124	sociétés anonymes de crédit,
43	— — — de construction,
9	— — — coopératives de crédit.

Au 31 décembre 1911, il n'existait pas de société coopérative de construction. Les 167 sociétés anonymes mettaient en œuvre un capital total de 24.884.750 francs.

La faveur presque exclusive dont jouit, en Belgique, la forme anonyme, contrairement à ce qui se produit en France, mérite d'être expliquée. En 1894, M. Sœnens, dans son ouvrage sur les habitations ouvrières (1), exprimait l'opinion que l'avenir appartenait aux sociétés

1911, p. 12 et 23). Actuellement (avril 1913) le nombre des sociétés de crédit immobilier approuvées est de 35.

(1) *Op. cit.*, n° 240 et s.

coopératives et qu'elles étaient appelées, à l'exemple des « Buildings Societies » anglaises, à concentrer dans leurs mains l'œuvre du logement populaire. Or, il n'y a aujourd'hui encore que 9 sociétés coopératives d'habitations ouvrières. La cause en réside principalement dans le traitement inégal accordé par la Caisse d'épargne aux deux formes de sociétés, tant au point de vue du montant des avances qu'à celui du taux d'intérêt. La Caisse, en effet, ne prête aux coopératives qu'en considération des immeubles hypothéqués à leur profit, alors qu'elle accorde, en outre, aux sociétés anonymes, des avances sur le montant du capital souscrit et non versé. D'autre part, la Caisse a consenti un taux d'intérêt réduit aux sociétés de crédit, en vue, précisément, de pousser à leur développement. Elle a voulu implanter dans le royaume un type de société qui n'y existait pas antérieurement. Avant 1889, en effet, on ne connaissait en Belgique que les sociétés de construction.

Au 31 décembre 1911, les 176 sociétés d'habitations ouvrières agréées avaient construit ou aidé à construire 53.529 maisons. Elles n'avaient été obligées de recourir à l'expropriation de débiteurs insolvables que 476 fois. D'après les renseignements recueillis par la Caisse d'épargne, les maisons édifiées grâce à l'intervention des sociétés sont, en général, bien situées, bien construites et convenablement entretenues; les prescriptions de l'hygiène y sont ordinairement observées (1), enfin, dans la plupart

(1) Les faveurs de la loi du 9 août 1889 ne sont pas subordonnées

des cas, la valeur des immeubles paraît être supérieure à la somme admise par les sociétés pour servir de base à l'octroi des prêts.

Le tableau suivant donne une idée de l'activité déployée par les sociétés agréées, depuis leur fondation :

1	société (1)	a conclu plus de .	3.000 opérations	
2	sociétés (2)	ont conclu de .	2.000 à 3.000 opérations	
6	—	—	1.000 à 2.000	—
28	—	—	500 à 1.000	—
32	—	—	200 à 500	—
24	—	—	100 à 200	—
83	—	moins de.	100	—

Sur les 130 sociétés de crédit agréées, il y en a 45 qui, depuis leur fondation, ont accordé des prêts dont le chiffre dépasse, pour chacune d'elles, un million de francs. Parmi ces dernières, 3 sociétés ont fait chacune pour plus de 7 millions de prêts.

Le montant des prêts consentis en 1910 par les trois sociétés de crédit ayant leur siège à Liège s'est élevé à 1.492.130 francs, et le nombre des bénéficiaires fut de 428.

à la constatation de la salubrité des maisons ouvrières. La législation française en fait, au contraire, une condition expresse des immunités fiscales qu'elle prévoit (Loi du 12 avril 1906, art. 5).

(1) *Le Foyer de l'ouvrier*, à Liège.

(2) *Société de garantie pour favoriser la construction de maisons ouvrières dans l'arrondissement de Liège et l'Épargne ouvrière*, à Mons.

Depuis 1890, les trois sociétés qui fonctionnent à Ath (Hainaut) ont rendu 2.150 ménages ouvriers propriétaires de leur maison (1).

D'après MM. Dubois et Van Melle (2), le résumé des opérations des sociétés agréées, au 1^{er} janvier 1909, s'établissait de la manière suivante :

I. Sociétés de crédit

	Nombre d'opérations	Montant des sommes versées (3)
Sociétés anonymes.....	38.804	frs. 96.615.958
Sociétés coopératives.....	1.880	6.231.228
Totaux....	40.684	102.847.186

II. Sociétés de construction

IMMEUBLES construits ou acquis et donnés en location avec ou sans option d'achat.		IMMEUBLES construits ou acquis et revendus.
Nombre	Valeur en francs	Nombre
Habitations individuelles		
750	2.818.311	457
Habitations collectives		
94	2.275.386	0

(1) Les chiffres qui précèdent sont extraits du *Compte rendu de la Caisse générale pour 1911* et du *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique pour 1910*.

(2) *Les Habitations ouvrières en Belgique*, p. 12 et s.

(3) Non compris la prime unique d'assurance sur la vie dont les sociétés font également l'avance.

§ 5. — SOCIÉTÉS INDÉPENDANTES

Nous n'avons parlé, jusqu'ici, que des sociétés d'habitations ouvrières agréées par la Caisse générale d'épargne et de retraite. Il serait cependant injuste de passer sous silence les efforts tentés par les sociétés indépendantes pour améliorer le logement ouvrier. Elles sont au nombre de 20 ; sept d'entre elles sont antérieures à la loi de 1889.

Deux de ces sociétés ont uniquement pour objet de prêter aux ouvriers qui présentent des garanties morales, le dixième du prix de la maison exigé de leurs emprunteurs par les sociétés agréées. Deux autres sociétés accordent des prêts hypothécaires aux ouvriers.

Les neuf autres sont des sociétés immobilières ; il en est une qui mérite une mention spéciale : c'est la société « Le logement populaire amélioré ». Fondée en 1904, elle a pour objet d'acheter de vieux immeubles délabrés présentant de mauvaises conditions d'hygiène et de les transformer en habitations salubres. Elle parvient ensuite à louer les logements ainsi améliorés à des prix ne dépassant pas ceux qui étaient perçus par les anciens propriétaires.

Au 31 décembre 1911, les sommes employées par cette société s'élevaient à 540.000 francs, et le nombre de familles ouvrières qu'elle abritait dans ses 9 immeubles était de 140.

Les loyers variaient de 2 fr. 60 à 6 fr. 10 par semaine, taux très modérés eu égard à la salubrité de ces habitations et au prix normal du logement à Bruxelles. Les actionnaires touchent un dividende qui est statutairement limité à 4 % l'an.

Au total, les opérations réalisées à la même date par les sociétés indépendantes, étaient évaluées par M. Velghe à 14 millions de francs environ (1).

L'amour du foyer indépendant est très général en Belgique, aussi a-t-on vu se fonder depuis un certain nombre d'années des sociétés d'habitations pour employés auxquelles nos voisins ont donné plus spécialement le nom de sociétés d'habitations à bon marché.

Au 31 décembre 1911, ces sociétés étaient au nombre de 13 : trois sociétés anonymes de crédit, huit coopératives de crédit et deux sociétés de construction. Elles fonctionnaient principalement à l'aide de capitaux mis à leur disposition par des compagnies d'assurances. C'est la Compagnie belge des assurances sur la vie qui a pris l'initiative de cette heureuse intervention. Les compagnies prêtent en général au taux de 3,75 ou de 4 % l'an, et leurs avances sont habituellement limitées au 6/10 de la valeur de l'immeuble donné en gage. Le remboursement s'effectue par annuités échelonnées sur 15 ou 20 ans; les emprunteurs doivent contracter une assurance sur la vie garantissant le paiement des annuités qui resteraient à échoir

(1) Conférence faite au Musée social, *loc. cit.*, p. 39.

au jour de leur décès. Le contrat d'assurance ne donne lieu à aucune dépense, car la société traite avec la compagnie sans aucun intermédiaire et les assurés touchent même une commission qui vient en déduction de la première annuité de remboursement.

Au 31 décembre 1909, les sociétés d'habitations pour employés avaient conclu pour 36.000.000 de francs de prêts hypothécaires.

CHAPITRE VI

INTERVENTION DES POUVOIRS ET DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS (1) EN MATIÈRE D'HABITATIONS OUVRIÈRES

Aucune loi spéciale n'a été nécessaire, en Belgique, pour permettre l'intervention directe des provinces, des communes, des hospices et des bureaux de bienfaisance dans la construction d'habitations destinées aux classes laborieuses. Néanmoins, les facultés dont ces établissements jouissaient en vertu du droit commun ont été confirmées par les articles 9, 14 et 16 de la loi du 9 août 1889.

Les articles 14 et 16 ayant été étudiés au chapitre iv ci-dessus, il ne nous reste à examiner ici que l'article 9.

L'article 9 de la loi de 1889 dispose que « les provinces, communes, hospices et bureaux de bienfaisance pourront recevoir des dons et legs en vue de la construction de mai-

(1) Nous prenons ici ce terme dans le sens qui lui est attribué en Belgique et qui est assez voisin de celui de l'expression juridique française « établissements d'utilité publique »

sons ouvrières. » Dès le 6 juillet 1849, une circulaire du Ministre de la Justice avait signalé aux établissements de bienfaisance l'utilité de construire des maisons destinées aux classes laborieuses, et les avait invités à consacrer à cette œuvre une partie de leur fortune. Mais des doutes s'étaient élevés sur la régularité de ces opérations ; on avait objecté qu'aux termes des lois concernant les bureaux de bienfaisance, ces établissements avaient spécialement pour objet de distribuer des secours à domicile, soit en argent, soit en nature, soit en médicaments et que le fait de louer une maison moyennant un prix réduit ne pouvait constituer une distribution de secours. L'article 9 de la loi de 1889 a eu notamment pour but de mettre fin à cette controverse.

Les libéralités qui sont faites aux provinces, aux communes, aux hospices et aux bureaux de bienfaisance en vue de la construction de maisons ouvrières doivent être autorisées par arrêté royal, conformément à l'article 910 du Code civil, mais les donations de cette nature paraissent avoir été peu fréquentes.

D'ailleurs, les provinces et les villes belges se montrent peu disposées à s'engager dans les difficultés inhérentes à la construction, à la location ou à la vente d'immeubles ; aussi est-ce à juste titre qu'au congrès international des habitations à bon marché, tenu à Vienne en 1910, M. Velghe déclarait qu'en Belgique il n'y avait point de politique municipale en matière d'habitations ouvrières et

que la plupart des communes s'étaient désintéressées du problème (1).

Sans doute, quelques tentatives d'intervention directe se sont produites, mais elles restent peu nombreuses.

C'est ainsi qu'en 1895, la commune de Waterloo édifia deux petites habitations à l'aide de fonds qui lui furent prêtés par la Caisse d'épargne (2).

La même année, la commune de Saint-Gilles fit construire cinq maisons ouvrières comportant chacune quatre pièces habitables, une cave, un grenier et des water-closets. Ces maisons furent vendues à crédit à des prix qui varièrent entre 5.700 et 6.800 francs. Depuis cette époque, le Conseil communal a fait élever 14 maisons collectives destinées à la location simple. Les loyers varient entre 260 et 600 francs par an (3).

Au cours des deux dernières années, la ville de Bruxelles a entrepris la construction, dans le quartier de la rue Blaes et de la rue des Vers, d'un groupe important de maisons ouvrières où 2.200 personnes pourront être logées. Les plans sont dus à M. l'architecte Hellemans qui s'est inspiré des constructions édifiées par la ville de Liverpool (4). Les

(1) *Bulletin (belge) des sociétés d'habitations ouvrières*, septembre 1910, p. 150.

(2) *Bulletin de la société française des habitations à bon marché*, 1902, p. 91.

(3) *Idem.* p. 91 et *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique de Belgique pour 1910*, p. 44.

(4) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique*, 1910, p. 44. —

cités ouvrières municipales de Bruxelles doivent s'étendre sur un terrain de 11.764 mètres carrés ; elle comprendront sept blocs de constructions à trois étages, d'une profondeur de 8 m. 80, séparées par six allées de 11 à 12 m. 30 de largeur. On a prévu 21 magasins-ateliers, des chenils, des garages et un lavoir. On estime que ces constructions reviendront à 3.900.000 francs (1).

Mais, d'une manière générale, c'est par des subventions et par des souscriptions d'actions de sociétés d'habitations ouvrières que les provinces et les communes manifestent l'intérêt qu'elles portent au logement des classes laborieuses.

C'est ainsi, notamment, que depuis 1907, la province de Liège alloue, chaque année, une subvention de 500 ou 600 francs au bureau de bienfaisance de Jupille qui a construit des maisons ouvrières louées à des prix très minimes (2).

Parmi les villes qui ont souscrit des actions de sociétés d'habitations ouvrières nous citerons : Schaerbeek (souscription de 200.000 francs d'actions entièrement libérées de la société Le Foyer schaarbeekois), Molenbeek-Saint-Jean (souscription de 50.000 francs), Bruxelles (souscription de 300.000 francs), Saint-Josse-ten-Noode (souscription

L'une de ces maisons avait été reproduite dans le parc de Solbosh, lors de l'Exposition universelle de Bruxelles en 1910.

(1) Henri Biget, *Le logement de l'ouvrier*, p. 178.

(2) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique*, 1909, p. 47 et 1910, p. 45.

de 36.000 francs), Liège (souscription de 400.000 francs en faveur de deux sociétés), Courtrai, Gand, Saint-Gilles, Turnhout, Soignies, Braine-le-Comte, Saint-Trond, etc (1).

La ville de Liège a pris une autre initiative qui mérite d'être signalée : le 17 juin 1907, le Conseil communal, sur la proposition de M. Rutten, a décidé d'organiser un service de prêts directs aux ouvriers, en vue de leur permettre d'acquérir ou de construire une habitation. Les avances de fonds consenties en 1910 par la ville, se sont élevées à 213.600 francs et le chiffre total des prêts effectués depuis l'origine atteignait, à la même date, 560.460 francs. Le remboursement se fait par annuités échelonnées sur une période de 66 ans et, jusqu'ici, aucun emprunteur n'a demandé à se libérer par anticipation. Le paiement des mensualités se fait très régulièrement et la ville n'a eu besoin de recourir à aucun moyen de coercition. L'association générale neutre des employés de la province de Liège a demandé au Conseil communal de

(1) *Bulletin de la société française des habitations à bon marché*, 1902, p. 92 et s. ; Dubois et Van Melle, *op. cit.*, p. 17. — En France, à la fin de l'année 1911, on ne comptait encore que cinq départements et communes qui aient souscrit des actions ou des obligations de sociétés d'habitations à bon marché (V. Rapport Strauss sur le projet de loi tendant à modifier la loi du 12 avril 1906, Doc. parlem., Sénat, 1912, S. E., n° 352, p. 38.) La loi du 23 décembre 1912 (art. 25) permet aux communes, après autorisation donnée par décret rendu en Conseil d'État, de construire des habitations à bon marché collectives pour familles nombreuses. Mais, les immeubles ainsi édifiés ne pourront être gérés que par des Offices publics d'habitations à bon marché ou par des sociétés d'habitations à bon marché (art. 27).

porter à 8.000 ou 9.000 francs la valeur maximum des immeubles à acquérir, grâce à l'intervention de la ville, et d'appeler les employés à bénéficier de la délibération du 17 juin 1907 (1).

Si remarquable que soit l'exemple donné par la ville de Liège, il semble que, d'une manière générale, ce sont les hospices et les bureaux de bienfaisance qui ont accompli les œuvres les plus fécondes. Voici, brièvement résumées, les principales interventions de ces établissements :

L'administration des hospices de la ville de Bruxelles a engagé un capital de 4.300.000 francs, productif d'un intérêt de 2 %, dans la Société anonyme des habitations ouvrières de l'agglomération bruxelloise.

Les hospices de Liège sont devenus propriétaires, par suite de donation, de 44 petits immeubles d'une superficie variant de 20 à 48 mètres carrés qu'ils louent à des ménages ouvriers à raison de 13 à 25 francs par mois.

Antérieurement à 1903, le Bureau de bienfaisance de la ville de Gand avait fait édifier, pour de vieux ménages indigents, 47 maisons ouvrières dont il ne subsiste que 21 construites en 1902. Seize maisons analogues furent construites en 1908. Chacun de ces immeubles est affecté au logement d'une famille. Sauf quelques cas d'occupation à titre gratuit, le prix de location varie de 2 fr. 10 à 3 francs par semaine. La superficie, jardin non compris, est

(1) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique, 1910, p. 46.*

d'environ 24 mètres carrés et le coût de la construction peut être évalué à 2.400 francs.

Au 1^{er} janvier 1909, le Bureau de bienfaisance d'Anvers avait fait bâtir 737 habitations. Les 2/3 à peu près de ces maisons sont individuelles ; les autres sont collectives et occupées par 2 ou 4 ménages. Le loyer d'un ménage varie de 4 à 7 francs par semaine dans les maisons individuelles et de 3 fr. 50 à 5 fr. 75 dans les maisons collectives.

A Tournai, le Bureau de bienfaisance est, depuis 1908, propriétaire de 28 maisons individuelles d'une valeur totale de 97.600 francs environ, sans le terrain ; le prix de location est de 20 francs par mois et la superficie moyenne est de 2 ares et demi.

Le Bureau de bienfaisance de Mons avait bâti, au 1^{er} janvier 1904, 145 maisons individuelles et un immeuble à logements multiples. Le loyer des maisons individuelles varie de 9 à 17 francs par mois ; celui des logements de 5 à 9 francs par mois. La valeur totale des constructions s'élève à 515.500 francs.

A Verviers, le Bureau de bienfaisance possédait 11 maisons au 1^{er} janvier 1909. Les habitations sont collectives ; le loyer est de 5 fr. 50 par mois pour une seule chambre ; pour deux chambres et plus, il est de 5 francs par chambre. La valeur totale des constructions se chiffre par 128.000 francs.

Le Bureau de bienfaisance de Louvain possédait, au 1^{er} janvier 1904, 72 maisons individuelles louées de 12,50 à 17 francs par mois.

Le Bureau de bienfaisance d'Ixelles a construit 12 maisons individuelles ; le prix de la location varie de 21 à 23 francs par mois. La valeur totale est de 55.000 francs.

Le Bureau de bienfaisance de Morlanwelz, qui possédait 18 maisons au 1^{er} janvier 1904 avait porté ce chiffre à 29 au 1^{er} janvier 1909. Parmi ces maisons les unes sont individuelles, les autres sont collectives ; les premières sont louées à raison de 13 à 20 francs par mois. La valeur totale des constructions est de 95.000 francs (1).

En 1904, le Bureau de bienfaisance de Jupille a fait construire 9 maisons individuelles d'une valeur totale de 48.000 francs ; chacune d'elle est louée à raison de 16 francs par mois. Le Bureau destine ces maisons aux ménages comprenant au moins sept personnes et dont les ressources n'atteignent pas 1 franc par jour et par personne. Cinq ménages seulement se trouvent dans ce cas ; la Commission administrative déclare d'ailleurs qu'il lui est très difficile de rencontrer des locataires remplissant les conditions du règlement. D'autre part, le recouvrement des loyers est parfois assez difficile, et le Bureau de bienfaisance a dû accorder des remises partielles à des locataires qui se trouvaient dans la gêne. Il a dû également faire déguerpir un locataire qui tenait sa maison d'une manière trop malpropre (2).

Les établissements de bienfaisance ne se sont pas bornés

(1) D'après Dubois et Van Melle, *op. cit.*, p. 16 et s.

(2) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique*, 1909, p. 47 et 1910, p. 46.

à construire des maisons destinées aux classes laborieuses ; comme les communes, ils ont fréquemment souscrit des actions de sociétés d'habitations ouvrières. C'est ce qu'ont fait, notamment, les hospices de Liège (souscription de 900 actions de 500 francs chacune de la Société liégeoise des habitations ouvrières), d'Etterbeek, de Beveren, de Bruges, de Rœulx, de Mons, de Saint-Trond et les Bureaux de bienfaisance de Bréé, de Bettincourt, de Gand, de Furnes, de Bruges, de Mons, de Gouy-lez-Piéton, etc. (1).

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1902, p. 94 et s. — En France, à la fin de l'année 1911, on comptait 13 bureaux de bienfaisance et 11 hospices qui avaient usé des facultés d'intervention que leur donne la loi du 12 avril 1906 (art. 6), en faveur des habitations à bon marché.

CHAPITRE VII

INITIATIVES PATRONALES ET DIVERSES

Nous avons vu, dans la partie historique de ce travail, qu'antérieurement à la loi du 9 août 1889 un certain nombre d'industriels avaient pris de généreuses initiatives en vue d'améliorer le logement de leurs ouvriers. On pouvait craindre que ce mouvement soit enrayé par le rapide essor des sociétés d'habitations ouvrières. Mais il n'en fut rien, et les exemples qui suivent suffiront à montrer que les initiatives patronales, en cette matière, sont allées en se multipliant.

Nous citerons notamment :

La Société anonyme John Cockerill, à Seraing, qui, au 1^{er} janvier 1910, avait mis à la disposition de ses ouvriers 40 habitations individuelles qu'elle louait de 15 à 18 francs par mois ;

La Société anonyme des mines et fonderies de zinc de la Vieille Montagne, à Angleur, qui a construit 284 maisonnettes d'une valeur totale de 852.000 francs. Ces habitations sont louées de 60 à 125 francs par an, et les

ouvriers peuvent en devenir propriétaires grâce à des avances de fonds, sans intérêt, que leur consent la société ;

La Société anonyme des Cristalleries du Val-Saint-Lambert qui avait édifié, au 1^{er} janvier 1909, 107 maisons dont 65 individuelles et 42 collectives. Seize logements étaient loués de 18 à 20 francs par mois ; les autres étaient occupés gratuitement. La valeur de ces maisons varie de 5.500 à 10.000 francs.

A Dinant, 130 ouvriers sont devenus propriétaires de leur habitation, grâce à l'intervention de la Manufacture des tissus (1).

La Société anonyme d'Ougrée Marihaye possédait, au 1^{er} janvier 1909, 95 maisons individuelles. Le loyer variait de 10 à 19 francs par mois et la valeur totale des constructions était estimée à 193.492 francs.

Une cité ouvrière de 60 maisons individuelles a été édifiée, pour ses ouvriers, par la Société anonyme Dumont frères, à Liège ; 8 de ces maisons existaient déjà en 1880 ; il y en avait 38 en 1900 et 22 autres ont été construites depuis lors. Le prix des loyers varie de 96 à 108 francs par an et celui des habitations varie de 2.000 à 4.000 francs, non compris le terrain, évalué à 11.000 francs l'hectare.

La Société charbonnière des Six Bonniers, à Seraing, a construit 63 maisons, toutes individuelles et données en location aux ouvriers. Elles ont une valeur moyenne de

(1) *Bulletin* (belge) des *Sociétés d'habitations ouvrières*, septembre 1910, p. 126 et 127.

4.100 à 5.800 francs ; le montant du loyer annuel varie entre 120 et 180 francs.

La Société anonyme des manufactures de glaces et produits chimiques, à Franière, avait édifié 45 habitations au 1^{er} janvier 1904. Depuis lors, elle en a construit ou acheté 12 autres ; le loyer mensuel varie de 8 à 12 francs.

La Société anonyme des charbonnages de Monceau Fontaine et Martinet, à Monceau-sur-Sambre, possédait 234 maisons au 1^{er} janvier 1909. Jusqu'en 1908, la société ne donnait ces maisons qu'en location à ses ouvriers, mais actuellement, ceux-ci peuvent en acquérir la propriété, en payant 50 % du prix de revient ; 55 ouvriers ont usé de cette faculté.

La Société anonyme des charbonnages unis de l'ouest de Mons, a construit 411 maisons ouvrières individuelles qui sont louées à la semaine pour des prix variant de 0 fr. 95 à 2 fr. 50.

Depuis 1907, la Société anonyme linière gantoise, à Gand, a construit 73 habitations dont le prix de location est établi de manière à favoriser surtout les familles dont plusieurs membres sont ouvriers de l'usine, et cela proportionnellement au nombre d'années de service. Le coût d'une maison est de 4.000 francs, non compris le terrain.

La Société Gevaert frères, à Audenarde, avait construit, au 1^{er} janvier 1909, 84 maisons individuelles qui étaient louées 8 fr. 50, 9 fr. 25 et 10 fr. par mois, suivant l'importance des logements. Le prix de revient de ceux-ci variait de 2.400 à 3.200 francs.

Les usines Rey aîné, à Ruysbroeck, ont édifié 101 maisons, qui sont louées aux ouvriers de la Société de 13 fr. 50 à 25 fr. par trimestre. Toutes ont un jardin dont le rapport dépasse le prix du loyer. La valeur totale des constructions est évaluée à 150.000 fr. (1)

Les charbonnages de Horloz ont construit 76 maisons destinées à la location simple et occupées exclusivement par des ouvriers de la mine.

La Compagnie des chemins de fer du Nord-Belge a fait édifier, notamment près de son dépôt de Kinkempois, des maisons qu'elle loue très bon marché à ses agents de la traction et des ateliers. Les occupants ne peuvent ni sous-louer ni exercer un commerce quelconque.

Le Charbonnage du Bois d'Avroy possède 124 maisons construites ou acquises à des dates différentes. Elles abritaient, au 1^{er} avril 1910, 516 personnes, dont 132 travaillaient à l'établissement. Les maisons de la rue des Artisans, à Sclessin, reconstruites en 1899, ont une valeur d'environ 4.000 francs chacune et se composent de quatre pièces, d'une mansarde, d'un grenier, d'une cave et d'une cour. Le loyer mensuel est de 8 francs (2).

D'autres industriels, tout en ne construisant pas eux-mêmes de maisons, ont tenu cependant à encourager l'œuvre de l'amélioration des logements populaires en facilitant, notamment par des souscriptions d'actions, la

(1) Dubois et Van Melle, *op. cit.*, p. 18 et 19.

(2) *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique, pour l'année 1910*, p. 46 et 47.

constitution de sociétés d'habitations ouvrières. Certains même ont employé simultanément ces deux moyens. C'est ainsi que les Charbonnages de Horloz, que nous venons de citer, ont fondé la Société des maisons ouvrières du Sud de Liège, qui, au 31 décembre 1910, avait construit 648 habitations (1).

Il y a enfin un assez grand nombre de patrons qui ont avancé à leurs ouvriers, souvent sans intérêts, les capitaux nécessaires à l'achat et à l'édification d'une maison. Il faut, en effet, se garder de croire que les ouvriers qui veulent se constituer un foyer indépendant ont tous recours à une Société de construction ou de crédit. Le nombre de ceux qui font bâtir ou qui acquièrent une habitation sans passer par ces intermédiaires augmente dans des proportions considérables, et, au cours de ces dernières années, plusieurs Comités de patronage ont signalé que près de 80 % des certificats délivrés concernaient des opérations qui avaient été faites sans l'intervention d'une Société. Les intéressés avaient emprunté ailleurs ou possédaient les fonds dont ils avaient besoin. MM. Dubois et Van Melle estiment qu'un tiers environ des maisons acquises ou construites sous le régime de la loi du 9 août 1889 l'a été sans l'intermédiaire d'aucune société (2).

A côté des constructeurs d'habitations ouvrières, tels que sociétés, communes, bureaux de bienfaisance, patrons, particuliers, etc., il convient de faire une place

(1) *Rapport du Conseil Supérieur d'hygiène publique*, 1910, p. 46 et 47.

(2) *Op. cit.*, p. 15.

à certaines œuvres auxiliaires dont le rôle important ne saurait être méconnu sans injustice.

Parmi ces œuvres, nous devons citer, tout d'abord, les sociétés, de types divers, qui ont pour but de procurer aux emprunteurs la première mise de fonds dont ils doivent justifier pour obtenir crédit et qui est égale au dixième de la valeur de la maison qu'il s'agit de bâtir ou d'acheter.

D'autres associations, constituées en vertu de la loi du 23 juin 1894, sur les sociétés mutualistes, ont pour objet d'assurer, en cas d'incapacité de travail des emprunteurs, le paiement des mensualités dues aux sociétés d'habitations. Le nombre de ces institutions n'a guère augmenté au cours des dernières années, mais celles qui existent se développent d'une manière remarquable.

Il ne faut pas oublier qu'un grand nombre d'ouvriers ont des salaires trop minimes pour pouvoir bénéficier des faveurs de la loi du 9 août 1889 et il importe de ne pas perdre de vue l'amélioration des logements qu'ils sont contraints d'habiter. C'est à ceux-là principalement que M. de Royer de Dour s'est proposé de venir en aide, lorsqu'en 1892 il a constitué à Bruxelles, sous le haut patronage de S. A. R. Madame la comtesse de Flandre, l'Association pour l'amélioration des logements ouvriers.

Cette association, qui a pris un grand développement et qui a étendu son activité à toute l'agglomération bruxelloise, a pour but de combattre la promiscuité dans les logements anciens et de venir en aide aux ouvriers que le manque de ressources oblige à vivre dans des maisons malsaines. Son

action est basée sur une étude préalable et une inspection permanente des logements populaires. Elle s'efforce de réaliser, dans les ménages qui acceptent son intervention, la séparation des sexes ainsi que celle des adultes et des enfants. A cet effet, elle procure aux familles qui sont dans la gêne les meubles ou la literie nécessaires et, le cas échéant, elle leur accorde des secours de loyers pour leur permettre d'occuper des locaux plus sains, mieux aménagés ou plus vastes. Enfin, elle facilite les moyens de se procurer une habitation aux ouvriers qui se recommandent par leurs qualités morales et leur esprit d'ordre et d'économie, mais auxquels l'insuffisance de ressources ne permet pas d'épargner la somme nécessaire pour obtenir le concours d'une société d'habitations ouvrières : elle leur fait, sous forme de prêts d'honneur, l'avance gratuite du dixième du prix de la maison. En 1904, elle a créé la société anonyme « Le logement populaire amélioré » que nous avons signalée au chapitre V en raison de l'œuvre, particulièrement intéressante, à laquelle elle se consacre (1).

(1) *Bulletin de la Société française des H. B.*, 1892, p. 145.

CHAPITRE VIII

RÉGIME SUCCESSORAL DES PETITS HÉRITAGES

(LOI DU 16 MAI 1900)

Le régime successoral organisé par le Code Napoléon est un sérieux obstacle à la stabilité du foyer familial. De droit commun, deux règles générales gouvernent la matière des partages : en premier lieu, aux termes de l'article 845, nul n'est tenu de rester dans l'indivision ; en second lieu, l'article 826 permet à chacun des cohéritiers de demander que le partage soit fait en nature.

L'indivision peut, il est vrai, être maintenue, mais il faut pour cela le consentement unanime de tous les héritiers. Qu'un seul s'y oppose, et l'indivision sera écartée. De plus, les pactes d'indivision ne peuvent être faits pour une durée supérieure à cinq années.

Lorsque tous les héritiers sont présents et majeurs, le partage peut être fait à l'amiable (art. 819). Mais si ces deux conditions ne sont pas remplies ou si une contestation surgit entre les héritiers sur la composition des lots ou sur leur attribution, le partage judiciaire s'impose. Or, ce

mode de partage est extrêmement onéreux, et l'une de ses plus regrettables conséquences est l'obligation de liciter — c'est-à-dire de vendre aux enchères publiques — les immeubles qui ne peuvent pas se partager commodément (art. 827).

L'application de ces principes aux petites successions qui ne comportent guère que la maison et le morceau de terre y attenant, chèrement acquis, entraîne les résultats les plus funestes : la composition de l'actif successoral ou la présence de mineurs nécessite presque toujours la licitation et il n'est pas rare que les frais qui en résultent absorbent complètement les forces de la succession. D'autre part, l'admission des étrangers aux enchères quand il existe des mineurs, l'impossibilité matérielle, pour les enfants, d'acheter et de conserver l'immeuble, enlèvent très souvent le bien à la famille. Enfin, dans le cas où la composition de la succession permet le partage en nature, les principes ci-dessus rappelés conduisent à un morcellement exagéré de la petite propriété avec ses regrettables conséquences économiques et sociales.

Dès lors, il peut sembler inutile et même dangereux d'encourager un ouvrier à devenir propriétaire de sa maison ou de son champ.

Cette objection avait fait une vive impression sur les promoteurs de la loi belge du 9 août 1889, relative aux habitations ouvrières ; mais la proposition qu'ils avaient soumise à la Chambre des Représentants ne se bornait pas à modifier les règles concernant le mode et la procédure

du partage ; elle portait atteinte, en même temps, à la réserve héréditaire et à l'égalité entre cohéritiers. Aussi ne put-elle pas aboutir.

En limitant la réforme aux seuls points qu'il était nécessaire de toucher pour qu'elle atteignît son but, la loi française du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché a frayé la route à la loi belge du 16 mai 1900 et lui a servi de modèle.

Il faut noter aussi que la loi de 1900, due aux persévérants efforts de M. Van der Bruggen a procédé par extension de la loi du 20 novembre 1896 qui, à l'exemple de la loi française du 9 mars 1891 (1), a modifié les droits du conjoint survivant sur la succession du conjoint prédécédé. Seulement, ces deux dernières lois sont applicables à toutes les successions quelle qu'en soit l'importance, tandis que la loi française du 30 novembre 1894 (aujourd'hui remplacée par celle du 12 avril 1906) et la loi belge du 16 mai 1900 ne sont applicables qu'aux petits héritages.

La loi du 16 mai 1900 a deux objectifs principaux : 1° accorder à l'époux survivant une situation meilleure que celle qui lui est faite par le droit commun ; 2° lui donner, ainsi qu'aux héritiers, des facilités plus grandes pour conserver le foyer de la famille.

La loi, d'après son article premier, s'applique à toutes les successions comprenant, pour la totalité ou pour une quotité, des immeubles, bâtis ou non bâtis, dont le revenu

(1) Portant modification de l'article 767 Code civil.

cadastral ne dépasse pas 300 francs, ce qui correspond à une valeur vénale moyenne de 9.000 à 12.000 francs. Il n'y a pas lieu de tenir compte des charges qui peuvent grever la succession, ni de la valeur de l'actif mobilier. Le bien peut être composé d'une ou de plusieurs parcelles (1). Enfin, contrairement à ce qui a lieu pour la loi du 9 août 1889, qui concerne uniquement les ouvriers, le bénéfice de la loi de 1900 peut être réclamé par toute personne sans distinction de profession. Les intéressés doivent produire un certificat du receveur de l'enregistrement attestant qu'à sa connaissance le revenu cadastral des immeubles dépendant de la succession ne dépasse pas la limite fixée par la loi (2).

§ 1^{er}. — FAVEURS ACCORDÉES AU CONJOINT SURVIVANT

Aux termes de l'article II, §§ 1^{er} et 6, de la loi belge du 20 novembre 1896 modifiant l'article 767 du Code civil, l'époux survivant, non divorcé ni séparé de corps qui ne succède pas, en pleine propriété, à son conjoint prédécédé, a sur les biens de celui-ci un droit d'usufruit qui est :

a) D'une part d'enfant légitime le moins prenant, sans qu'elle puisse excéder le quart, si le défunt laisse des enfants issus d'un précédent mariage ;

(1) Van Billoen, « Régime successoral des petits héritages », *Bulletin des Sociétés d'habitations ouvrières*, 1904, p. 44.

(2) Circulaire des Finances, 27 mai 1902.

b) De la totalité quand il ne laisse que des collatéraux autres que des frères ou sœurs ou leurs descendants ;

c) De la moitié dans tous les autres cas.

Pour se remplir de cette part, l'époux survivant a la faculté de se faire attribuer, par préférence, l'usufruit de la maison d'habitation qu'il occupait avec son conjoint, lorsque cette maison est entrée pour la totalité dans la communauté ou qu'elle appartient entièrement à la succession du prémourant et à la condition què sa valeur *n'excède pas* celle de la part dont il a l'usufruit.

Il peut également, s'il le préfère, se faire attribuer tout ou partie des meubles meublants, sous les conditions exigées pour la maison d'habitation (1).

Si l'époux entend se faire attribuer l'usufruit de la maison, le droit de préférence peut s'appliquer, sous les mêmes conditions, à tout ou partie des terres que l'occupant de l'habitation exploitait personnellement et pour son propre compte et à tout ou partie du matériel agricole et des animaux attachés à la culture.

C'était un premier pas vers la conservation du foyer familial.

La loi du 16 mai 1900 va plus loin et permet au conjoint survivant de se faire attribuer l'usufruit des biens visés par l'article 767 du Code civil alors même que leur valeur dépasserait celle de la part qui lui est assignée par ledit

(1) Pour prendre tout ou partie des meubles, le conjoint ne doit pas reprendre la maison d'habitation (En ce sens, Van Isterbeek, *Droits successoraux du conjoint survivant*, n° 66, B.).

article. Il est seulement tenu, dans ce dernier cas, de servir aux héritiers une rente annuelle calculée à raison de l'excédent (art. 2).

Le quantum de la rente est fixé, soit de commun accord, soit par le juge de paix si l'un des intéressés ou son créancier en fait la demande (1). Cette rente constitue une véritable soulte dont le paiement est garanti par le privilège des copartageants (2).

Lorsqu'il existe des descendants légitimes du prédécédé, le droit d'usufruit cesse : 1° si le conjoint survivant se remarie ; 2° s'il est privé de tout ou partie des droits attachés à la puissance paternelle ; 3° s'il est exclu ou destitué de la tutelle des enfants issus de son mariage avec le défunt ; 4° s'il est exclu ou destitué de la cotutelle des enfants que sa femme avait eus d'une précédente union (article 767, §§ 8 et 9 du Code civil.)

§ 2. — MAINTIEN FORCÉ DE L'INDIVISION

L'article 3 de la loi de 1900, dérogeant à l'article 815 du Code civil, permet de maintenir l'indivision après la mort de l'un des époux, malgré la résistance de certains intéressés. Cette disposition ne peut recevoir application qu'en

(1) En France, l'article 767 du Code civil modifié par la loi du 9 mars 1891 est moins favorable au conjoint survivant : il ne lui donne aucun droit de préférence pour se remplir de son usufruit.

(2) Cf. Ernst, *Régime successoral des petits héritages*, n° 29.

ce qui concerne les biens soumis à l'usufruit du conjoint survivant et seulement lorsqu'il existe des mineurs parmi les héritiers en ligne directe. Ces mineurs peuvent être des enfants ou des petits-enfants du prédécédé. Peu importe, d'ailleurs, qu'ils soient issus de son mariage avec l'époux survivant ou d'un premier lit (1). Mais, en Belgique, les enfants naturels n'étant pas héritiers, ils ne sauraient prétendre au bénéfice de la loi (2). L'application de l'article 3 suppose, en outre, que les mineurs ont une part dans les biens grevés de l'usufruit successoral (3).

Le maintien de l'indivision peut être demandé par tous les intéressés, c'est-à-dire par le conjoint survivant, par les tuteurs des mineurs ou par leurs subrogés tuteurs dans le cas où les intérêts des mineurs seraient en opposition avec ceux des tuteurs, par les cohéritiers, et même, ajoute M. Ernst (4), par le ministère public. Le maintien de l'indivision est prononcé par le juge de paix pour un terme ou pour des termes successifs qui ne sauraient, en aucun cas, se prolonger au delà de la majorité du mineur le moins âgé. Cette mesure peut d'ailleurs être prise d'office par le juge de paix, après avis conforme du conseil de famille.

L'indivision cesse en cas d'extinction de l'usufruit et en

(1) Ernst, *op. cit.*, n° 34.

(2) Weber, « La loi belge du 16 mai 1900 », *Bulletin de la Société française des H. B. M.*, 1901, p. 129.

(3) Ernst, *op. cit.*, n° 38.

(4) *Op. cit.*, n° 41.

cas de reprise des biens par application de l'article 4 de la loi de 1900 (1). Elle cesse également, bien que l'article 3 ne le dise pas, par l'expiration du terme fixé et par le décès des mineurs qui existaient au moment de l'ouverture de la succession.

Bien entendu, la loi du 16 mai 1900 ne prohibe nullement le pacte d'indivision que les intéressés peuvent toujours conclure dans les termes de l'article 815 du Code civil alors même que les conditions qui précèdent ne seraient pas remplies.

L'article 3 de la loi de 1900 paraît critiquable à un double point de vue. Tout d'abord, il restreint le maintien de l'indivision aux seuls biens grevés de l'usufruit du conjoint survivant par application de l'article 767, § 6, du Code civil ou de l'article 2 de la loi. Or, le résultat à obtenir était de sauvegarder l'intérêt des mineurs en ajournant le partage jusqu'à ce que chacun d'eux, devenu majeur, pût discuter ses droits. Dès lors on ne voit pas la raison d'une restriction qui, dans nombre de cas, enlève aux mineurs la protection qu'on estimait utile de leur accorder. Il peut arriver, en effet, que l'époux survivant ne juge pas à propos d'exercer son droit de préférence (c'est pour lui une simple faculté), ou qu'il ait été privé de son usufruit par une disposition testamentaire du *de cujus* (ce dernier en a le droit, le conjoint survivant n'étant pas héritier réservataire), ou encore qu'il en soit déchu par

(1) V. *infra*.

application de l'article 767, § 9, du Code civil, ou bien enfin qu'il vienne à se remarier (1) ou à mourir avant que tous les héritiers aient atteint leur majorité. Dans ces divers cas, les mineurs sont privés des avantages de l'indivision : l'article 815 reprend toute sa valeur ; le partage et la licitation s'imposent avec leurs déplorables conséquences.

A un autre point de vue, on peut s'étonner que le juge de paix ait la faculté de prononcer le maintien de l'indivision pour une durée inférieure à celle de la minorité du plus jeune enfant. L'arrivée de ce dernier à sa majorité constitue, en effet, le seul terme raisonnable : c'est seulement à partir de ce moment qu'il devient possible de procéder à un partage amiable (2).

Remarquons enfin qu'en raison de l'usufruit du conjoint survivant, l'indivision ne porte que sur la nue-propriété.

§ 3. — ATTRIBUTION SUR ESTIMATION

Nous avons rappelé, au début de ce chapitre, que dans

(1) Art. 767, § 8 C. civ.

(2) En droit français l'article 8 de la loi du 12 avril 1906 sur les habitations à bon marché décide qu'au cas où il se trouve des mineurs parmi les descendants, l'indivision peut-être continuée pendant cinq ans à partir de la majorité de l'aîné des mineurs, sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix ans. Dans ces conditions, la dislocation de l'héritage peut se produire au cours de la minorité des plus jeunes enfants. La loi du 12 juillet 1909 sur le bien de famille insaisissable a évité cet écueil en reportant à la majorité du plus jeune des mineurs l'époque de la cessation de l'indivision (art. 18).

le partage judiciaire, il doit être procédé à la vente par licitation lorsque les immeubles dépendant de la succession ne peuvent pas être commodément partagés.

L'article 4 de la loi du 16 mai 1900 permet de déroger à cette règle. Par une procédure spéciale et sans qu'il soit besoin de recourir à la licitation, un des copropriétaires peut se faire attribuer la propriété exclusive de l'immeuble indivis, et cela, alors même qu'il y a des mineurs ou des interdits en cause et que toutes les parties ne sont pas d'accord entre elles.

« Chacun des héritiers en ligne directe (1), dit l'article 4, « et, le cas échéant, le conjoint survivant non divorcé ni « séparé de corps, s'il est copropriétaire, ont la faculté de « reprendre sur estimation, soit l'habitation occupée au « moment du décès par le *de cujus*, son conjoint ou l'un « de ses descendants, ainsi que les meubles meublants, « soit la maison, les meubles, les terres que l'occupant de « la maison exploitait personnellement, pour son propre « compte, ainsi que le matériel agricole et les animaux « attachés à la culture. »

Il résulte de ce texte que le droit de reprise n'appartient au conjoint survivant que s'il est copropriétaire du bien. En conséquence, lorsqu'une habitation ouvrière constitue la propriété personnelle de l'un des époux et qu'il désire en permettre la reprise éventuelle à son conjoint, il doit lui en attribuer une partie par donation ou par testament.

(1) Même les ascendants (Ernst, *op. cit.*, n° 70).

Mais, inversement, le prémourant ne saurait priver du droit de reprise son conjoint copropriétaire. Ce dernier, alors même qu'il serait déchu de tout droit successoral, pourrait toujours invoquer l'application de l'article 4 de la loi.

Les représentants légaux des mineurs et des interdits pourrait exercer le droit de reprise de ces incapables avec l'autorisation du juge de paix et sur l'avis conforme du conseil de famille (art. 4, § 2). Mais ces autorisations ne sont pas requises lorsque, dans une succession où des majeurs et des mineurs sont en présence, c'est un majeur qui exerce le droit de rachat.

Si plusieurs intéressés veulent reprendre le bien, la préférence revient d'abord à l'époux survivant, ensuite à celui que le *de cujus* a désigné par testament (1). A défaut du survivant et du légataire, la décision est remise à la majorité des « intérêts », c'est-à-dire à la volonté du groupe qui possède la plus forte fraction dans la propriété de l'héritage. A défaut de cette majorité, il est procédé par voie de tirage au sort.

Au surplus, on admet que plusieurs intéressés peuvent s'entendre pour exercer en commun le droit de reprise (2).

La reprise ne peut s'exercer sur les accessoires, c'est-à-dire sur les meubles, le matériel agricole, les animaux attachés à la culture, que si elle porte en même temps sur l'immeuble. Toutefois, si l'habitation appartient en propre

(1) C'est l'ordre inverse qui est suivi par la loi française.

(2) Ernst, *op. cit.*, n° 80.

à l'époux survivant, il peut reprendre les accessoires sur estimation, à la condition d'en être copropriétaire. D'autre part, l'intéressé ne peut être admis à exercer son droit sur une partie seulement des meubles, du matériel agricole ou des animaux de culture : la reprise doit s'appliquer à la totalité, elle doit se faire en bloc (1).

Lorsque l'immeuble qui fait l'objet de la reprise constitue à lui seul toute la succession et qu'il n'existe pas d'autres biens, meubles ou immeubles, susceptibles de composer les lots des copartageants, l'exercice du droit de rachat implique l'obligation, pour celui qui l'exerce, de payer immédiatement à tous ses cohéritiers, le montant de la part qui leur revient, à moins qu'ils ne consentent à lui accorder des délais.

Cette condition rendrait souvent la reprise impossible en fait si les sociétés d'habitations ouvrières et les sociétés de crédit agricole ne procuraient aux intéressés les fonds qui leur sont nécessaires, moyennant un intérêt peu élevé. Grâce à ces institutions, celui qui use du droit de rachat que lui donne la loi peut se libérer immédiatement à l'égard de ses cohéritiers et par paiements périodiques à l'égard de la Société prêteuse.

Il est à remarquer que l'article 4 de la loi de 1900 ne donne pas aux héritiers la faculté de priver de son usufruit le conjoint survivant. Ce dernier peut, au contraire, exercer en toute hypothèse, le droit de préférence que lui

(1) Ernst, *op. cit.*, n° 81.

accorde l'article 767 modifié du Code civil. Mais lorsque le conjoint use de son privilège, le droit de reprise des héritiers se trouve provisoirement réduit à la nue-propriété, et l'on peut se demander si aucun d'eux se souciera, dans ces conditions, de réclamer le bénéfice de l'article 4.

§ 4. — PROCÉDURE

La loi du 16 mai 1900 confie au juge de paix le soin de trancher toutes les difficultés que peut soulever son application. Elle lui reconnaît même une autorité souveraine, déclarant que ses décisions ne sont susceptibles ni d'opposition ni d'appel (art. 5). Mais elle omet de dire quel est le juge compétent. Les auteurs belges décident que c'est celui du lieu d'ouverture de la succession (1).

Au surplus, le juge de paix n'intervient que lorsqu'il y a désaccord entre les intéressés, qu'il se trouve parmi eux des incapables ou que certains sont absents. Si tous sont présents, majeurs, capables et d'accord, ils peuvent procéder au partage comme ils l'entendent, en dehors de tout contrôle judiciaire.

Si les parties ne sont pas d'accord sur la valeur de l'immeuble, il est procédé à une estimation par les soins du juge de paix qui peut nommer, à cet effet, un ou plu-

(1) Ernst, *op. cit.*, n° 71. — L'article 8 de la loi française du 12 avril 1906 contient une lacune identique. Les auteurs français donnent la même solution que les auteurs belges.

sieurs experts. Mais cette expertise n'est pas obligatoire, et le juge a la faculté de statuer *de plano* s'il se trouve suffisamment éclairé. Son ordonnance est exécutoire sur minute.

En cas d'expertise, le greffier avertit les intéressés par lettre recommandée du jour et de l'heure de la prestation de serment de l'expert; celui-ci fixe aussitôt le jour et l'heure de ses opérations. Toute demande en récusation de l'expert doit être présentée, à peine de déchéance, au plus tard lors de la prestation de serment; le juge de paix statue immédiatement sur cette demande.

S'il s'élève des contestations sur le mode de procéder à la reprise, si l'un des héritiers refuse d'y consentir ou s'il est absent, le juge de paix convoque les intéressés ou leurs représentants légaux, au moins quinze jours d'avance, par lettres recommandées, et, au jour fixé, il les réunit sous sa présidence. Le cas échéant, le juge désigne un notaire pour remplacer les absents, recevoir leurs parts et en donner décharge. Enfin, il règle les contestations et renvoie les parties, pour la passation de l'acte, devant le notaire désigné par elles ou nommé d'office, si les parties ne s'accordent pas sur le choix (art. 4, § 6).

Ce renvoi des intéressés devant un notaire pour la passation de l'acte, n'est-il pas une coûteuse superfluité? Ne serait-il pas plus logique de confier au juge le soin de dresser le procès-verbal d'attribution?

Lorsque le tribunal de première instance rejette une demande de licitation dont il est saisi, il peut nommer

directement les experts chargés de l'estimation ou y procéder lui-même. Dans ce cas, c'est le président du tribunal qui convoque et réunit les intéressés et qui règle définitivement l'attribution du bien (art. 4, § 5).

CONCLUSION

Depuis la mise en vigueur de la loi du 9 août 1889, la Caisse générale d'épargne et de retraite de Belgique a avancé successivement, pour la construction ou l'acquisition d'habitations ouvrières, des capitaux dont l'ensemble atteignait, au 31 décembre 1911, le chiffre de 99 millions 342.117 francs.

Ces ressources ont permis de mettre à la disposition des classes laborieuses environ 53.850 maisons (1).

Il convient, en outre, de tenir compte de l'intervention des sociétés d'habitations ouvrières indépendantes, des sociétés industrielles, des caisses de crédit agricole et même des particuliers. Si l'on fait état de tous ces éléments — et les statistiques du Ministère des finances permettent de le faire d'une manière suffisamment approximative — il n'est pas téméraire d'évaluer, avec M. Velghe (2), à plus de 100.000 le nombre de maisons dont les constructeurs

(1) *Rapport de la Caisse générale d'épargne*, 1911, p. 31.

(2) Velghe, *Journal Le Matin* du 6 avril 1912.

ont bénéficié de la législation sur les habitations ouvrières. Le chiffre moyen d'habitants par ménage étant de près de cinq en Belgique, on peut conclure des données qui précèdent que le nombre de personnes qui ont acquis la propriété de leur foyer ou qui sont en voie de l'acquérir, grâce à la loi de 1889, est approximativement de 500.000.

Les réductions et exemptions d'impôts accordées depuis l'origine, en exécution de la législation sur les habitations ouvrières s'élevaient, au 31 décembre 1911, au total de 41.191.717 fr. 30. Encore cette somme concerne-t-elle uniquement les contributions perçues au profit de l'État : il faudrait la doubler pour tenir compte des dégrèvements accordés sur les taxes provinciales et communales.

Pour permettre d'apprécier l'importance relative de ces chiffres, il est nécessaire de rappeler que la population totale de la Belgique n'est que de 7.500.000 habitants.

Malgré les heureux résultats qui ont été obtenus jusqu'ici, on a souvent demandé que la loi organique du 9 août 1889 soit remaniée et complétée.

A maintes reprises, les Comités officiels de patronage, les sociétés d'habitations ouvrières, les congrès nationaux des habitations à bon marché — notamment celui de Liège en 1905 — et les associations philanthropiques ont émis des vœux en faveur de l'extension de la loi aux artisans et aux petits employés.

En 1904, le Gouvernement soumit aux Chambres un projet qui étendait les réductions d'impôts prévues par la

loi de 1889 « aux acquisitions de biens immeubles dont le prix ou la valeur vénale en pleine propriété n'excédait pas 10.000 francs. » Avec ce texte, les avantages de la loi auraient été accordés à l'immeuble et non à l'individu. Malheureusement, certaines dispositions soulevèrent une vive opposition et la discussion du projet, annoncée à plusieurs reprises, a toujours été ajournée.

Dans un ordre d'idées un peu différent, on a souvent signalé que, si les sociétés ont fait de louables efforts pour faciliter aux classes laborieuses l'accession à la petite propriété, elles ont fort négligé l'ouvrier locataire. Et cependant, il est une foule de travailleurs qui ne peuvent songer à devenir propriétaires soit à cause des conditions mêmes de leur métier, soit à cause de l'insuffisance de leurs salaires qui rend toute épargne impossible.

Pour venir en aide à ces déshérités, M. le Représentant Hector Denis, s'inspirant de l'idée qui a présidé à la formation de la Société nationale belge des chemins de fer vicinaux (Loi du 24 juin 1885), proposa de constituer une « Société nationale des habitations et logements à bon marché » dont le capital serait souscrit par les pouvoirs publics (État, provinces, communes, etc.) et qui aurait pour objet :

1° De faire des avances aux sociétés ayant pour but l'achat, la vente, la construction, la location, l'amélioration des habitations et logements à bon marché, ou les prêts relatifs à ces objets ;

2° De réaliser directement toutes les opérations qui

précédent, à défaut de pouvoir recourir à une société (1).

La proposition de M. Hector Denis fut accueillie avec faveur, et le Gouvernement déclara, dans la séance de la Chambre des Représentants du 19 janvier 1912, qu'il prenait l'engagement de constituer la Société nationale des habitations à bon marché. Le 6 juillet de la même année, un arrêté royal institua, sous la présidence de M. Vandennepeereboom, ministre d'Etat, une Commission de 15 membres chargée d'étudier les réformes à préconiser en matière d'habitations à bon marché.

Cette commission fut installée le 10 septembre par M. Levie, ministre des Finances. Elle multiplia ses séances, et le 6 novembre 1912, elle soumit au Gouvernement un projet de loi tendant à l'institution d'une Société nationale des habitations à bon marché. Enfin, le 12 novembre, le Gouvernement après avoir modifié et complété le projet de la Commission, en saisit le Parlement.

Voici les principales dispositions du texte sur lequel les Chambres belges ne sauraient tarder à se prononcer :

L'article 1^{er} limite expressément l'activité de la future société à deux objets :

1° Provoquer la création de sociétés locales ou régionales d'habitations et logements à bon marché ;

2° Faire des avances de fonds à ces sociétés.

La question de savoir si la société nationale devait être

(1) Cf. Velghe, « Société nationale des habitations à bon marché », *Bulletin des Sociétés d'habitations ouvrières*, septembre et décembre 1912.

admise à réaliser directement des opérations de construction et de crédit fut longuement discutée par la Commission. M. Hector Denis, nous venons de le dire, était partisan de ce système. Ses adversaires firent observer qu'une institution centralisée ne serait pas outillée pour entreprendre au loin des opérations immobilières, que sa gestion serait coûteuse et mal surveillée, qu'à une activité locale devaient correspondre des organismes locaux et que d'ailleurs la faculté qu'on proposait de donner à la Société nationale serait inutile puisque cette institution pourrait provoquer partout la création de sociétés agréées de construction et de crédit. Cette thèse triompha au sein de la Commission par 7 voix contre 6 (1).

Au point de vue juridique, la future société, sans perdre le caractère civil, sera de forme anonyme et à capital variable (art. 4). Ses statuts devront être approuvés par le Roi. L'Etat, les provinces et les sociétés locales ou régionales prévues par le projet de loi seront seuls admis à souscrire de ses actions.

Les sociétés locales ou régionales d'habitations à bon marché, agréées par arrêté royal, prendront la forme anonyme ou la forme coopérative, tout en conservant le caractère civil. L'Etat, les provinces, les communes, les établissements de bienfaisance et les particuliers pourront

(1) Rapport sur les premiers travaux de la Commission chargée d'étudier les réformes à préconiser en matière d'habitations à bon marché (*Bulletin des Sociétés d'habitations ouvrières*, décembre 1912, p. 637).

souscrire des actions de ces sociétés. Au delà du dixième du montant de leurs actions, les pouvoirs et les établissements publics auront la faculté de se libérer en 66 annuités. Ils pourront subordonner leur participation à la condition qu'une partie des habitations ou logements sera louée ou vendue à des familles nombreuses (art. 5 et 7)

A défaut des communes, les sociétés de construction agréées pourront, après déclaration d'utilité publique, exproprier les habitations insalubres en se conformant aux dispositions des lois sur l'expropriation (art. 12).

L'article 13 du projet consacre un principe nouveau et hardi : il permet au Gouvernement, sous certaines conditions, d'obliger les bureaux de bienfaisance et les hospices à souscrire des actions de sociétés d'habitations à bon marché agréées, sans toutefois que chaque versement à faire en acquit de la souscription puisse dépasser un dixième du montant des revenus de l'établissement.

En ce qui concerne le criterium de l'habitation à bon marché, deux systèmes étaient en présence : le premier prenait en considération la situation de la personne qui devait occuper l'immeuble. C'est celui qui est à la base de la loi du 9 août 1889. Le second, s'inspirant du projet de loi de 1904 se préoccupait uniquement de l'importance de la maison. La commission s'arrêta au premier système, mais le Gouvernement n'adopta point ses conclusions et combina les deux éléments d'appréciation, en mettant en première ligne la valeur locative de la maison. L'article 2 dispose, en conséquence, que les logements et les

immeubles à bon marché sont ceux dont le loyer ou le revenu cadastral ne dépasse pas un maximum fixé, suivant les localités ou régions, par un arrêté royal pris sur l'avis de la Société nationale.

Toutefois, ces habitations, pour bénéficier des avantages de la loi, doivent en outre être réservées à des personnes peu aisées, c'est-à-dire, d'après l'article 3 :

1° Aux ouvriers ;

2° Aux employés dont les appointements ne dépassent pas un maximum établi par le Gouvernement ;

3° A toute personne dont les impositions directes, au profit de l'Etat, ne dépassent pas un maximum établi par le Gouvernement.

L'organisation financière prévue par le projet de loi est assez complexe. Le capital de la société nationale n'est pas constitué dans le but d'alimenter les sociétés agréées : il doit simplement assurer les premières disponibilités nécessaires à toute institution de ce genre et servir ensuite de garantie contre les pertes éventuelles. Les ressources des sociétés agréées sont constituées :

a) Par les versements effectués sur les actions souscrites, c'est-à-dire, au minimum, 40 % de la valeur nominale de ces actions. En ce qui concerne les souscriptions des pouvoirs et des établissements publics, il faut prévoir qu'au delà du dixième, elles ne seront libérées que par annuités. Les titres de ces annuités seront endossés au profit de la société nationale qui les capitalisera. Pour se procurer les ressources nécessaires à cette opération, elle

émettra des obligations avalisées par l'Etat, et les fonds ainsi recueillis seront mis à la disposition des Sociétés agréées ;

b) Par des prêts de l'Etat. Ces prêts ne sont pas accordés directement aux sociétés locales ou régionales d'habitations à bon marché ; ils sont consentis, par l'intermédiaire de la Société nationale, sur un crédit de cent millions de francs, spécialement ouvert par l'article 10 du projet. (1) Le taux des avances à la société nationale sera fixé, tous les ans, par la loi de finances.

L'Etat ne borne point là son concours financier : il alloue, chaque année à la Société nationale une subvention égale à la différence existant entre les annuités versées par les établissements publics en libération de leurs actions et les annuités de remboursement des obligations émises par la société nationale (art. 9). Enfin, de larges exonérations d'impôts sont accordées à la société nationale et aux sociétés locales ou régionales.

Il nous reste à indiquer quelle serait, d'après le projet soumis au Parlement belge, la situation de la Caisse générale d'épargne et de retraite et des sociétés d'habitations ouvrières actuellement agréées.

A plusieurs reprises, divers membres de la Commission signalèrent que le moment approchait où la Caisse générale aurait épuisé les ressources qu'elle peut mettre à la dispo-

(1) De l'aveu même de la Commission, cette disposition est inspirée de la loi française du 10 avril 1908.

sition des sociétés et ils insistèrent pour que de nouveaux crédits soient ouverts à ces sociétés. Ces observations furent retenues par le Gouvernement. Tout d'abord, l'article 11 autorise la Caisse générale à étendre ses opérations de prêts aux personnes visées par l'article 3 du projet. En outre, il permet à l'Etat d'avancer à la Caisse des fonds destinés à parfaire les prêts qu'elle consent en exécution de la loi du 9 août 1889. Les prêts ainsi faits pour le compte de l'Etat seraient soumis aux mêmes conditions que ceux consentis par la Caisse générale au moyen de ses propres fonds. Pour la mise en pratique de l'article 11, la Commission a suggéré la combinaison suivante : les capitaux à fournir par l'Etat seraient remis à la Caisse d'épargne sous forme de titres d'annuités calculées au taux de 4 % pour un terme à fixer, et ces titres d'annuités seraient acquis par la Caisse de retraite. Ce système reviendrait donc à mettre à la disposition des sociétés d'habitations ouvrières une partie des fonds de la Caisse de retraite, en assurant à celle-ci, par le concours de l'Etat, à la fois l'intérêt de 4 % qui lui est nécessaire, les garanties qu'une telle institution doit exiger pour le placement de ses fonds et le caractère de négociabilité des valeurs offertes.

Si ce projet de loi est adopté par le Parlement belge, il aura, vraisemblablement, une grande influence sur l'amélioration du logement populaire, et, en tout cas, il aura pour effet de substituer à la notion un peu étroite de « l'habitation ouvrière », l'idée plus large et plus libérale de « l'habitation à bon marché » qui a inspiré le législateur français.

ERRATUM

PAGE 26, 20^e LIGNE. — *Au lieu de* « notamment de la construction d'habitations », *lire* « notamment de favoriser la construction d'habitations. »

BIBLIOGRAPHIE

1. *Annales parlementaires*. — 1^o Chambre des Représentants, séances des 28 mai, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 16 et 18 juillet 1889; 2^o Sénat, séances des 7 et 8 août 1889.
2. ANONYME. — *Les institutions ouvrières de la Société anonyme de Marcinelle et Couillet*, Charleroi, 1872.
3. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, Paris.
4. *Bulletin des Sociétés d'habitations ouvrières*, Bruxelles.
5. BEERNAERT. — *Exposé des motifs du projet de loi relatif aux habitations ouvrières et à l'institution de Comités de patronage*, Doc. parl., 1887-1888, Ch. des Repr., n^o 137.
6. CACHEUX. — « Intervention des Compagnies d'assurances dans la construction des habitations à bon marché en Belgique », *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1893, p. 353.
7. CAISSE GÉNÉRALE D'ÉPARGNE ET DE RETRAITE DE BELGIQUE. — *Manuel des sociétés d'habitations ouvrières*, Bruxelles, 1908.
8. CAISSE GÉNÉRALE D'ÉPARGNE ET DE RETRAITE DE BELGIQUE. — *Comptes rendus annuels des opérations et de la situation de la Caisse générale d'épargne et de retraite*, Bruxelles.

9. CAISSE GÉNÉRALE D'ÉPARGNE ET DE RETRAITE DE BELGIQUE. — *La Caisse générale d'épargne et de retraite et ses différents services*, Bruxelles, 1910.
10. CHALLAMEL. — « La loi belge du 16 mai 1900 », *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1903, p. 317.
11. CHEYSSON (E.). — « L'assurance mixte et les maisons ouvrières », *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1893, p. 321.
12. CHEYSSON (E.). — *L'assurance sur la vie et les habitations à bon marché. Compte rendu du Congrès national des H. B. M., tenu à Bordeaux en 1895*, p. 107, Paris, 1896.
13. DUBOIS et VAN MELLE. — *Les habitations ouvrières en Belgique* (brochure), Bruxelles, 1910.
14. ERNST. — *Régime successoral des petits héritages*. Bruxelles.
15. FERRAND (L.). — *L'habitation à bon marché*, Paris, 1906.
16. FERRAND (L.). — *L'habitation ouvrière et à bon marché*, Paris, 1911.
17. FLEURY-RAVARIN. — « Trois lois nouvelles sur les habitations ouvrières », *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1891, p. 475.
18. GIDE (Ch.). — *Économie sociale*, Paris, 1905.
19. HANKAR, VAN BILLOEN et VAN MELLE. — *Les habitations ouvrières en Belgique* (brochure), Bruxelles, 1906.
20. LAGASSE et DE QUÉKER. — *Ville de Bruxelles. Enquête sur les habitations ouvrières en 1890*, Bruxelles, 1891.
21. LAMMENS. — *Rapport sur l'expropriation par zones. Commission du travail*, 1887, t. III.
22. MAHILLON. — *Exposé des motifs des arrêtés du Conseil général de la Caisse d'épargne et de retraite des 25 mars 1891, 22 juin 1893, 14 juin 1894, etc.*, Bruxelles.
23. MAHILLON. — « La Caisse générale d'épargne et de retraite

- de Belgique et les habitations ouvrières. » Communication faite au IV^e Congrès des sociétés françaises de crédit populaire, *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1893, p. 210.
24. MEERENS. — « Intervention des pouvoirs et des établissements publics en faveur des habitations ouvrières en Belgique », *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1902, p. 85.
25. DU MESNIL (D^r). — « Les habitations ouvrières », *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1892, p. 304.
26. MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR (DE BELGIQUE). — *Conseil supérieur d'hygiène publique. Enquête sur les habitations ouvrières*, Bruxelles, 1886.
27. MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR (DE BELGIQUE). — *Habitations ouvrières*, 1^{er} fascicule, 1887 ; 2^e fascicule, 1888, Bruxelles.
28. MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR (DE BELGIQUE). — *Rapports annuels du Conseil supérieur d'hygiène publique sur les travaux des Comités de patronage des habitations ouvrières*, Bruxelles.
29. MINISTÈRE DU TRAVAIL ET DE LA PRÉVOYANCE SOCIALE (DE FRANCE). — *Rapports annuels du Conseil supérieur des H. B. M. à M. le Président de la République*, Paris.
30. PICOT (G.). — *Rapport sur les habitations ouvrières à l'exposition universelle de Paris, 1889*.
31. RAFFALOVICH. — « Le Congrès national des habitations ouvrières en Belgique », *Bull. de la Société française H. B. M.*, 1894, p. 318.
32. RAFFALOVICH. — *Le logement de l'ouvrier et du pauvre*, Paris, 1887.
33. ROUILLET. — « Une loi sur les habitations ouvrières » *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1890, p. 244.

34. ROYER DE DOUR. — *Les habitations ouvrières en Belgique*. Bruxelles, 1890.
 35. ROYER DE DOUR. — « La législation belge relative aux habitations ouvrières et à l'institution des Comités de patronage », *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1892, p. 208.
 36. SOENENS. — *Les habitations ouvrières en Belgique*, Bruxelles, 1894.
 37. STRAUSS ET BAULEZ. — *Habitations à bon marché*, Paris.
 38. VAN BILLOEN. — « Régime successoral des petits héritages », *Bulletin des Sociétés d'habitations ouvrières*, 1904, p. 44.
 39. VAN ISTERBEEK. — *Droits successoraux du conjoint survivant*, Bruxelles.
 40. VAN MELLE. — « Les habitations ouvrières à l'exposition de Bruxelles », *Bull. des Sociétés d'habitations ouvrières*, 1910, p. 115.
 41. VELGHE. — *Recueil des lois, arrêtés et instructions concernant les habitations ouvrières*, 2^e éd., Bruxelles, 1911.
 42. VELGHE. — « Le fonctionnement et le développement des sociétés d'habitations ouvrières en Belgique », Conférence faite au Musée social le 16 mars 1912, *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1912, p. 27.
 43. VELGHE. — « Le Congrès international des habitations à bon marché de Vienne », *Bull. des Sociétés d'habitations ouvrières*, juin et septembre 1910.
 44. VELGHE. — « Formation et fonctionnement des sociétés d'habitations ouvrières », *Bull. des Sociétés d'habitations ouvrières*, 1912, p. 447.
 45. VELGHE. — « Société nationale des habitations à bon marché », *Bull. des Sociétés d'habitations ouvrières*, 1912, p. 571.
 46. WEBER. — « La loi belge du 16 mai 1900 », *Bull. de la Société française des H. B. M.*, 1901, p. 125.
-

TABLE DES MATIÈRES

	PAGES
INTRODUCTION.....	1
LA QUESTION DE L'HABITATION OUVRIÈRE.....	1
CHAPITRE I ^{er} . — HISTORIQUE.....	7
§ 1. — La législation antérieure à la loi du 9 août 1889 ...	7
§ 2. — Résultats obtenus	15
§ 3. — Insuffisance de ces résultats.....	19
CHAPITRE II. — LES COMITÉS DE PATRONAGE.....	28
§ 1. — Organisation des Comités.....	30
§ 2. — Attributions et fonctionnement des Comités.....	38
Prix d'ordre et de propreté.....	44
Avis et certificats	48
CHAPITRE III. — INTERVENTION DE LA CAISSE GÉNÉRALE D'ÉPARGNE ET DE RETRAITE EN FAVEUR DES HABITATIONS OUVRIÈRES.....	54
§ 1. — Avances de la Caisse générale en vue de la construc- tion ou de l'achat de maisons ouvrières.....	56
Avances consenties aux sociétés agréées.....	64
§ 2. — Les assurances sur la vie.....	73
Assurance mixte.....	80
Assurance de capitaux décroissants.....	82
Conclusion du contrat d'assurance.....	87
CHAPITRE IV. — RÉGIME FISCAL.....	90
SECTION I. — <i>Impôts directs</i>	91
§ 1. — Contribution personnelle.....	94
§ 2. — Impôt des patentes.....	96
SECTION II. — <i>Impôts indirects</i>	97
§ 1. — Dispositions concernant les ouvriers.....	97
Ventes et adjudications	97
Prêts et ouvertures de crédit.....	100
Prescriptions communes à ces deux sortes de contrats ..	101

§ 2. — Dispositions concernant les sociétés et les administrations publiques.....	105
Sociétés et administrations bénéficiaires.....	105
Réductions et exemptions d'impôts.....	107
§ 3. — Dispositions concernant les Comités de patronage...	109
§ 4. — Dispositions concernant les petites propriétés rurales (Loi du 21 mai 1897)	110
Tableau récapitulatif des réductions et exemptions d'impôts	114
CHAPITRE V. — LES SOCIÉTÉS D'HABITATIONS OUVRIÈRES.....	115
§ 1. — Généralités.....	115
§ 2. — Agréation des sociétés par la Caisse d'épargne....	118
§ 3. — Fonctionnement des sociétés agréées.....	121
§ 4. — Développement des sociétés agréées.. ..	126
§ 5. — Sociétés indépendantes.....	131
CHAPITRE VI. — INTERVENTION DES POUVOIRS ET DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS EN MATIÈRE D'HABITATIONS OUVRIÈRES.....	134
CHAPITRE VII. — INITIATIVES PATRONALES ET DIVERSES.....	143
CHAPITRE VIII. — RÉGIME SUCCESSORAL DES PETITS HÉRITAGES (Loi du 16 mai 1900)	150
§ 1. — Faveurs accordées au conjoint survivant	153
§ 2. — Maintien forcé de l'indivision.....	155
§ 3. — Attribution sur estimation.....	158
§ 4. — Procédure.....	162
CONCLUSION.....	165
ERRATUM	174
BIBLIOGRAPHIE	175

Vu :

Le Président,
 RAOUL JAY.

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
 L. LIARD.

Vu :

Le Doyen,
 P. CAUWÈS.

